

TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH SECARA SISTEMATIK DAN PENGARUHNYA
TERHADAP TERTIB PERTANAHAN DI KELURAHAN
SERDANG JAKARTA PUSAT



TESIS

NAMA : ILHAM ADIANSYAH
NPM : 0706177570



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009

**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH SECARA SISTEMATIK DAN PENGARUHNYA
TERHADAP TERTIB PERTANAHAN DI KELURAHAN
SERDANG JAKARTA PUSAT**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**NAMA : ILHAM ADIANSYAH
NPM : 0706177570**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009**

**REVIEW OF THE IMPLEMENTATION OF LAND
REGISTRATION SYSTEMATICALLY AND THEIR INFLUENCE
ON THE ORDERLY LAND KELURAHAN SERDANG CENTRAL
OF JAKARTA**

THESIS

**Submitted to fulfill the requirements to attain
the Notary Master Degree**

**NAME : ILHAM ADIANSYAH
NPM : 0706177570**



**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY
DEPOK
JULY 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : ILHAM ADIANSYAH

NPM : 0706177570

Tanda tangan :

Tanggal : 11 Juli 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : ILHAM ADIANSYAH
NPM : 0706177570
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat.

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : ENNY KOESWARNI, S.H., M.Kn. 

Penguji : DARWANI SIDI BAKAROEDIN, S.H. 

Penguji : R. ISMALA DEWI, S.H., M.H. 

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 16 Juli 2009

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini, Penulis tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Program Studi Notariat pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh Karena itu, saya mengucapkan terimakasih pada :

- 1) Ibu ENNY KOESWARNI S.H, M.Kn. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- 2) Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H. selaku dosen penguji yang telah memberikan arahan kepada saya dalam penyusunan tesis ini;
- 3) Ibu R.Ismala Dewi, S.H., M.H. selaku dosen penguji yang telah memberikan arahan kepada saya dalam penyusunan tesis ini;
- 4) Seluruh Dosen Pengajar dan Staff Sekretariat Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, yang telah banyak memberi dukungan dalam penyelesaian tesis ini.
- 5) Seluruh Staff BPN dan Kelurahan Serdang Jakarta Pusat yang banyak membantu dalam penyelesaian tesis ini.
- 6) Keluarga saya, yaitu ayah saya BUANG AFFANDI, SH, Mkn. dan ibu saya DJUMARWATI, SH., serta saudara saya DEWI MAYANG SARI, SH. dan FADLI ADI NUGROHO, yang telah memberikan banyak dukungan material dan moral;
- 7) INDAH PRATIWI WIDYANINGRUM, SH. yang selalu memberikan dukungan dengan penuh kesabaran kepada penulis dalam menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia;

- 8) Keluarga Bapak AGOES TEDJO dan Ibu TATI SUMIATI, Spd. yang selalu memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.
- 9) Ibu Siti Prihatin Yulianti, S.H., dan Keluarga yang telah banyak membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini.
- 10) Rekan-rekan mahasiswa dan mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2007, khususnya: Joe, Ade, Ravina, Putri, mba Ica, mba Eveline, Agung, Mba dina, Bang Don, Yuni, Bemfie, Dewi, Lusi, Viega.
- 11) Sahabat-sahabat saya serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 16 Juli 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA
ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ILHAM ADIANSYAH
NPM : 0706177570
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Tinjauan Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : 16 Juli 2009
Yang menyatakan

(ILHAM ADIANSYAH)

ABSTRAK

Nama : ILHAM ADIANSYAH
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat.

Tesis ini membahas mengenai pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis dan pengaruhnya terhadap tertib pertanahan di wilayah kelurahan Serdang Jakarta Pusat dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu mengenai tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dan pengaruhnya terhadap tertib pertanahan serta apa sajakah hambatan yang terjadi di dalam pelaksanaannya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif yang digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang pelaksanaan pendaftaran tanah. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah sistematis di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat telah memberikan pengaruh yang signifikan dan positif dalam mewujudkan tertib pertanahan. Hal ini salah satunya dapat dilihat dari banyaknya bidang tanah yang telah berhasil di terbitkan sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan tanah dan hambatannya adalah kurangnya pengetahuan hukum pertanahan yang dimiliki oleh warga, rendahnya tingkat perekonomian yang berdampak terhadap kemampuan warga dalam pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan diperlukannya waktu panjang untuk memberikan pengarahan kepada warga.

Kata Kunci :
Pendaftaran tanah sistematis

ABSTRACT

Name : ILHAM ADIANSYAH
Study Program : Magister Kenotariatan
Title : Review of The Implementation of Land Registration systematically and their influence on the Orderly Land Kelurahan Serdang Jakarta.

This thesis discusses about the land registration done in a systematic and orderly land their influence in the sub-region Serdang Jakarta in order to provide legal certainty and the protection of property rights over land, according to Government Regulation No. 24, 1997 on Land Registration, namely the implementation of the procedure and the impact on orderly land and what are the obstacles that occur, this research uses research methods with normative juridical qualitative approach used to provide a qualitative picture about the implementation of land registration. Based on the results of research can be concluded that systematic land registration in Kelurahan Serdang central of Jakarta has provided a significant and positive in order to realize land. This is one of them can be seen from many areas of land that has been successfully publish the certificate as evidence of land ownership and land constraints are the lack of legal land owned by residents, the low level of the economy that affect the ability of citizens in the payment BPHTB (Bea Acquisition Rights Land and Building) and requesting the length of time to provide guidance to citizens.

Keywords:
Systematic land registration.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAHUNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1 : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Pokok Permasalahan	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.5. Metodologi Penelitian	7
1.6. Sistematika Penulisan	10
BAB 2 : TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK DAN PENGARUHNYA TERHADAP TERTIB PERTANAHAN DI KELURAHAN SERDANG JAKARTA PUSAT	11
2.1. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	11
2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah	14
2.1.2. Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia	20
2.1.3. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	25
2.1.4. Proses Ajudikasi Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	35
2.1.5. Hasil Kegiatan Pendaftaran Tanah	37
2.2. Catur Tertib pertanahan	38
2.2.1. Tertib Hukum Pertanahan	38
2.2.2. Tertib Administrasi Pertanahan	39
2.2.3. Tertib Pengguna Tanah	40
2.2.4. Tertib Pemeliharaan Dan Lingkungan Hidup	41
2.3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat.....	43
2.4. Analisa Pembahasan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap tertib Pertanahan Di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat	55
2.4.1. Pengaruh dan Manfaat Pendaftaran Tanah Sistematis di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat.....	55
2.4.1.1. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Tertib Hukum	56
2.4.1.2. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Tertib Administrasi Pertanahan	58
2.4.1.3. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Tertib Penggunaan Tanah	60

2.4.1.4. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Tertib Pemeliharaan Dan Lingkungan Hidup	63
2.4.2. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat.....	72
BAB 3 : PENUTUP	73
3.1. Kesimpulan	73
3.2. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN	



BAB I
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK
DAN PENGARUHNYA TERHADAP TERTIB PERTANAHAN
DI KELURAHAN SERDANG JAKARTA PUSAT

1.1. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional dilaksanakan secara berkesinambungan untuk mewujudkan tujuan nasional sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 alinea 4 yang berbunyi.

Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Sejalan dengan tekad dan kebijaksanaan pemerintah untuk melaksanakan pembangunan dalam rangka mencapai tujuan nasional, aspek pertanahan merupakan salah satu faktor penunjang yang sangat penting bagi keberhasilan dan pemerataan hasil pembangunan. Dikatakan penting, karena tanah menjadi kebutuhan yang sangat menentukan bagi hajat hidup manusia.

Tanah telah berkembang menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial budaya, maupun pertahanan keamanan, sekaligus sebagai pengejawantahan dari kelima sila dalam Pancasila. Dalam kaitan itu Garis-Garis Besar Haluan Negara Tahun 1993 Bab VI Sub F No. 15 menegaskan, bahwa : "Tanah dan lahan yang mempunyai nilai ekonomi dan fungsi sosial, pemanfaatannya perlu diatur dan dikembangkan dalam pola tata ruang yang terkoordinasi bagi sebesar-besar kesejahteraan masyarakat." Kemudian dipertegas kembali melalui garis kebijaksanaan yang dituangkan dalam GBHN Tahun 1999 Bab IV Sub B No. 16:

Mengembangkan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan dan produktif dengan mengutamakan hak-hak setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Dinamika masalah pertanahan memiliki muatan kerumitan yang tinggi, hal ini disebabkan oleh realitas yang menunjukkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah senantiasa meningkat seiring dengan laju pertumbuhan dan pembangunan di segala bidang. Di lain pihak secara kuantitas jumlah tanah tidak bertambah luas (relatif tetap). Oleh karena itu permasalahan di bidang pertanahan dituntut agar dapat mengelola tanah yang tersedia secara optimal, sehingga secara profesional masing-masing kepentingan dapat diakomodir secara proposional sebagai pencerminan dari cita-cita pembangunan nasional di segala bidang.

Selanjutnya Majelis Permusyawaratan Rakyat melalui Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 tanggal 9 November 2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumberdaya Alam, dalam konsiderannya mempertimbangkan, "Bahwa pengelolaan sumberdaya alam (agraria) yang berlangsung selama ini telah menimbulkan penurunan kualitas lingkungan, ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya serta menimbulkan berbagai konflik". Dari penegasan Garis-Garis Besar Haluan Negara dan Ketetapan MPR tersebut di atas semakin jelas bahwa administrasi pertanahan mempunyai peranan penting yang perlu mendapatkan penanganan yang lebih serius dan sungguh-sungguh agar dapat mendukung terlaksananya tugas-tugas pemerintah dalam pemerataan pembangunan sejak perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, sampai kepada pengendaliannya.

Berkenaan dengan hal tersebut dalam penjelasan UUPA angka II butir 2 disebutkan negara bukan pemilik tanah tetapi lebih tepat sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) yang bertindak sebagai badan penguasa. Dari sudut pandang inilah harus dilihat ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA yang

menyatakan bahwa, "Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk dikuasai oleh negara".

Sesuai dengan pokok pikiran di atas perkataan "dikuasai" bukan berarti "dimiliki" akan tetapi mempunyai pengertian, yang memberi wewenang pada tingkat tertinggi, untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pada tahun 1991 Badan Pertanahan Nasional bekerjasama dengan Bank Dunia menyusun laporan *Indonesia Land Resources Management Planning*. Berdasarkan hasil diskusi dengan Pemerintah Indonesia. Bank Dunia menyusun persiapan proyek yang menitikberatkan pada pengelolaan dan perencanaan sumber daya tanah. Pada tahun 1992 Bank Dunia mengirimkan sebuah misi proyek berfokus pada peningkatan administrasi pertanahan, khususnya aspek pengurusan hak, pendaftaran tanah, dan kerangka kelembagaan.

Hasil evaluasi yang dilakukan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional dan Bank Dunia antara lain menyatakan bahwa selama lebih dari 35 tahun pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, Badan Pertanahan Nasional telah melaksanakan pendaftaran tanah dengan landasan kerja dan landasan hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dengan keterbatasan yang ada sampai tahun 1997 telah berhasil mendaftarkan ±18 juta bidang tanah. Namun demikian hasil tersebut dipandang kurang memadai, karena jumlah bidang tanah yang ada di seluruh Indonesia diperkirakan 75 juta bidang sehingga masih banyak tanah-tanah yang belum didaftarkan.

Di dalam hal ini maka perlu dilakukan kegiatan pendaftaran tanah, di dalam buku Hukum Agraria Indonesia, Boedi Harsono mengatakan bahwa:

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 yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.¹

Kata-kata "rangkaiannya kegiatan" menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata "terus-menerus" menunjuk kepada pelaksana kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata "teratur" menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan, bahwa pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan kewenangan dari Kantor Pertanahan untuk menghasilkan sebuah sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah.²

Dalam rangka mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah Kantor Menteri Negara/Badan Pertanahan Nasional telah membuat perencanaan selama 25 tahun untuk menyelesaikan pensertipikatan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Upaya percepatan pendaftaran tanah dilakukan dengan pendekatan sistematis melalui Proyek Administrasi Pertanahan di mana sebagian dananya dibiayai oleh Bank Dunia. Satu hal yang merupakan terobosan pemerintah adalah memperkenalkan Tim Ajudikasi sebagai institusi pendaftaran tanah sistematis

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta 2005, hal. 474

² Ana Silviana, *Penerapan Pasal 32 ayat 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, masalah-masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vo. 33 No. Juli - September 2004, hal. 252

yang mempunyai kewenangan sederajat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten.

Berdasarkan hasil evaluasi tersebut di atas, pemerintah mengeluarkan kebijakan berupa Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Latar belakang dikeluarkannya Peraturan Pemerintah tersebut didasari oleh :

- a Pertama, kepentingan masyarakat, yaitu adanya ketidakpastian hukum mengenai pemilikan dan batas-batas tanah
- b Kedua, adanya kepentingan pemerintah dalam rangka pembuatan peraturan perundangan di bidang pertanahan sebagai landasan untuk melaksanakan kebijaksanaan administrasi pertanahan.
- c Ketiga, perlu tersedianya informasi pertanahan yang dituangkan dalam bentuk peta dan daftar.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan salah satu langkah operasional yang melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu dengan mendaftarkan semua bidang tanah di suatu wilayah desa atau sebagiannya. Pendaftaran tanah dengan cara ini dianggap dapat memberi hasil yang lebih besar dalam waktu yang relatif lebih singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilakukan serentak mengenai semua bidang tanah yang ada dalam suatu desa/kelurahan dan masyarakat luas mengetahui diadakannya pendaftaran tanah, sehingga keberatan-keberatan yang ada dapat segera diketahui pula. Selain itu cara pendaftaran tanah sistematis juga menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang-bidang tanah yang didaftarkan secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah. Dengan demikian dapat dihindarkan adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi.

Kelurahan Serdang merupakan bagian wilayah dari Kotamadya Jakarta Pusat dengan luas wilayah 82,23 hektar. Kondisi wilayah kelurahan Serdang berupa dataran rendah yang semula adalah bekas sawah kering dan rawa yang sekarang sudah menjadi tanah darat yang telah dimanfaatkan sebagai pemukiman penduduk. Jumlah penduduk di kelurahan Serdang sebanyak 26.075 jiwa yang

teridentifikasi dalam 6.934 kepala keluarga dengan klasifikasi 13.287 laki-laki, dan 12.788 perempuan.

Tingkat pendidikan rata-rata masyarakat di kelurahan Serdang mayoritas sekolah lanjutan atas dan sebagian kecil saja yang berpendidikan sarjana, dengan mata pencaharian mayoritas sebagai pegawai swasta, buruh dan pedagang dan sebagian kecil lainnya berprofesi sebagai pegawai negeri baik sipil maupun ABRI. Tingkat ekonomi rata-rata masyarakat tergolong dalam katagori menengah kebawah.³

Dilihat dari kondisi secara umum di kelurahan Serdang tidak menggambarkan situasi daerah mapan apalagi mewah. Hal ini tercermin dari masih banyaknya dijumpai pemukiman padat penduduk (kumuh), sekalipun telah banyak juga bagian wilayah yang sudah tertata rapi dengan kondisi pemukiman sederhana sampai menengah.

Dari kondisi tersebut di atas maka, kelurahan Serdang dipilih oleh Pemerintah Pusat sebagai objek pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, baik yang dilakukan melalui Ajudikasi maupun PRONA. Pada tahun 2000 telah dilaksanakan pendaftaran tanah sistematis melalui Ajudikasi untuk sebagian dari wilayah kelurahan Serdang dengan target sebanyak 1.500 bidang, sedangkan realisasinya terselesaikan sebanyak 1.000 bidang. Sedangkan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis melalui PRONA dilakukan pada tahun 2007 dengan target sebanyak 250 bidang dan realisasinya sebanyak 300 bidang.⁴

Berdasarkan uraian di atas dan untuk mengetahui sejauh mana pengaruh pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis terhadap tertib pertanahan di suatu desa/kelurahan, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul : “Tinjauan Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat”

³ *Monografi Kelurahan Serdang, Jakarta Pusat*, tahun 2007

⁴ Hasil Prapenelitian

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dan pengaruhnya terhadap tertib pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat ?
2. Apakah ada hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya serta bagaimana mengatasi hal tersebut ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tertib hukum, kualitas penggunaan tanah, keuntungan ekonomi dan intensifikasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dan cara-cara mengatasinya.

1.4 Metodologi penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi dimana dilakukan dengan cara metodologis, sistematis dan konsisten. Adapun metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal - hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.⁵

Penelitian hukum yang merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematis dan pemikiran tertentu bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya dan diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum yang kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan - permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁶

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984), hal.

⁶ Ibid., hal. 43.

1. Tipe penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang menggambarkan secara objektif suatu data, kemudian menganalisa dengan cara meneliti bahan pustaka atau yang disebut dengan data skunder berupa hukum positif dan bagaimana implementasinya dalam praktek.

2. Sifat penelitian:

Penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif karena meliputi :

- a Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b Penelitian hukum terhadap praktek pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat, serta sejauh mana penerapan peraturan perUndang-Undangan tersebut terhadap pelaksanaan pendaftaran secara sistematis.

3. Sumber data:

a Sumber data primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya dengan wawancara kepada pegawai instansi terkait untuk memperoleh data primer secara langsung guna mendukung data skunder.

b Sumber data skunder

Yaitu data yang diperoleh melalui kegiatan studi dokumen dengan melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang erat kaitannya dengan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis serta instrument hukum yang mengaturnya guna mendapat landasan teoritis dan memperoleh informasi dalam bentuk ketentuan formal dan data melalui dokumen yang ada.

4. Bahan hukum

Penelitian hukum normatif dilakukan terhadap bahan-bahan perpustakaan yang merupakan data skunder meliputi antara lain:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan yang digunakan pada penelitian adalah:

- 1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah;
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 5) Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 119-XI-1999, tentang Pembentukan Panitia Ajudikasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis;
- b. **Bahan Hukum Sekunder**
Bahan berupa buku - buku karangan para ahli, artikel dan berita di berbagai media masa.
 - c. **Bahan hukum Tertier**
Bahan yang digunakan berupa kamus seperti ensiklopedi, kamus hukum.
5. **Cara pengumpulan data:**
Data untuk penulisan ini diperoleh dengan menggunakan:
- a Dengan studi dokumen dimana penulis menggambarkan acuan dari buku-buku, tulisan-tulisan, perUndang-Undangan serta peraturan yang berkaitan dengan penulisan ini.
 - b Penelitian lapangan dimana penulis mengadakan penelitian langsung kelapangan dengan cara pengumpulan data-data yang diperoleh dari berbagai pihak dengan wawancara dengan instansi yang terkait.
- Penelitian kepustakaan ini akan dianalisis oleh penulis secara kualitatif yaitu berdasarkan hasil pengumpulan data sekunder maupun hasil wawancara yang diperoleh dari peraturan perUndang-Undangan dibidang pertanahan, buku-buku dan/ atau daftar bacaan hasil penelitian yang berwujud laporan serta tulisan-tulisan atau karya ilmiah yang berkaitan dengan objek penelitian ini yang

kemudian dikualifikasikan untuk memperoleh gambaran atau kesimpulan yang utuh.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam lima bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

BAB I: Bab ini merupakan suatu gambaran yang secara umum untuk mengawali penulisan tesis atau merupakan kerangka acuan dari masalah tesis yang akan dibahas. Didalamnya akan dikemukakan pembahasan tentang latar belakang permasalahan, identifikasi permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian dan yang terakhir adalah sistematika penulisan.

Bab II: Di dalam bab ini akan menyajikan landasan teori pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kel. Serdang Jakarta Pusat, hambatan dan penyelesaiannya serta analisa terhadap permasalahan hukum yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis.

Bab III: Di dalam Bab III ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipereunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

Lampiran

Daftar Pustaka

BAB II

**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SECARA SISTEMATIK DAN PENGARUHNYA TERHADAP TERTIB
PERTANAHAN DI KELURAHAN SERDANG JAKARTA PUSAT**

2.1. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

Tanah telah berkembang menjadi sumberdaya yang semakin strategis karena jumlahnya yang terbatas dan semakin beragamnya kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Hal ini menyebabkan peranan tanah sangat besar bagi pemenuhan hajat hidup manusia.

Dinamika masalah pertanahan mempunyai muatan kerumitan yang tinggi, hal ini disebabkan oleh realitas yang menunjukkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah senantiasa meningkat seiring dengan laju pembangunan di segala bidang. Di lain pihak secara kuantitatif jumlah tanah tidak bertambah luasnya.

Berdasarkan kenyataan tersebut di atas, maka di bidang pertanahan dituntut untuk mengelola tanah yang tersedia secara optimal, sehingga secara profesional masing-masing kepentingan dapat diakomodir dan dikoordinasikan dengan baik. Hal tersebut penting karena fungsi pemerintah, adalah mengatur, memerintah, menyediakan fasilitas serta memberi pelayanan kepada masyarakat. Sementara itu, Said Zainal Abidin sebagaimana dikutip Inu Kencana Syafie, menegaskan pentingnya kebijakan publik untuk memecahkan masalah dan untuk mewujudkan tujuan yang diinginkan masyarakat.⁷ Lebih lanjut kebijakan publik menurut Inu Kencana yang dikutip dari William N. Dunn, menjelaskan bahwa, "kebijakan publik adalah suatu rangkaian pilihan yang saling berhubungan yang

⁷ Said Zainal Abidin, *Kebijakan Publik*, Yayasan Pancur Siwah, Jakarta, 2002, hal. 35.

dibuat oleh lembaga atau pejabat pemerintah pada bidang-bidang yang menyangkut tugas pemerintahan".⁸

Kebijakan publik dalam implementasinya tidak selamanya berjalan lancar namun adakalanya terjadi kesenjangan antara yang dirumuskan dengan apa yang dapat dilaksanakan. Oleh karena itu, Said Zainal Abidin menyimpulkan, "kebijakan yang baik adalah kebijakan yang mempunyai tujuan yang rasional dan diinginkan, asumsi yang realistis dan informasi yang relevan dan lengkap".⁹ Kompleksitas suatu kebijakan mengharuskan proses perumusan, pelaksanaan dan evaluasi kebijakan yang melibatkan banyak pihak dalam masyarakat.

Dalam lima tahun terakhir pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan di bidang pertanahan. Kebijaksanaan tersebut pada umumnya adalah rincian lebih lanjut dari ketentuan UUPA yang diperlukan untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar hukum pertanahan nasional guna memenuhi kebutuhan masyarakat dan pembangunan. Salah satu kebijakan pemerintah di bidang pertanahan yaitu dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam rangka mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan PP 24/1997, pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional membuat perencanaan untuk menyelesaikan pembuatan sertipikat tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia melalui Proyek Administrasi Pertanahan dengan pendekatan sistematis, yang dikenal dengan Proyek Ajudikasi. Proyek ini akan dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat, termasuk lapisan masyarakat golongan ekonomi lemah.

Ajudikasi sebagai kebijakan publik adalah kegiatan dalam rangka proses pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan pandangan Harold D. Lasswell dalam M. Irfan Islamy menyatakan, kebijakan sebagai : "*a projected program of goals, values, and practices*" (suatu program pencapaian tujuan, nilai-nilai dan praktek-

⁸ Inu Kencana Syafie, dkk, *Ilmu Administrasi Publik*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1999, hal. 107.

⁹ Said Zainal Abidin, *Op. Cit*, hal. 208.

praktek yang terarah).¹⁰ Sementara itu menurut pendapat Amara Raksasatata dalam M. Irfan Islamy, kebijakan diartikan sebagai "suatu taktik dan strategi yang diarahkan untuk mencapai tujuan".

Pakar lain Said Zainal Abidin, menyatakan kebijakan secara umum dapat diklasifikasikan menjadi tiga tingkatan, yaitu kebijakan umum, kebijakan pelaksanaan dan kebijakan teknis.¹¹ Kebijaksanaan pertanahan (*Land Policy*) dan pengelolaan pertanahan (*Land management*) yang dikemas dalam kebijakan pertanahan nasional diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang secara umum dapat dikategorikan sebagai berikut :

- a. kebijakan pengaturan penguasaan dan hak-hak atas tanah
- b. kebijakan perencanaan penggunaan tanah
- c. kebijakan pendaftaran tanah

Pengelolaan pertanahan pada dasarnya merupakan suatu proses pembuatan dan pelaksanaan keputusan tentang bagaimana tanah dan sumberdayanya didistribusikan, digunakan, dan dilindungi dalam masyarakat. Dalam kaitannya dengan pengelolaan pertanahan, administrasi pertanahan merupakan salah satu kunci yang penting dalam mengambil keputusan.

Pengertian Administrasi Pertanahan ada beberapa macam, salah satu pengertian tersebut adalah yang disitir oleh BAPPENAS dan BPN dalam laporan akhir Proyek Administrasi Pertanahan, yaitu "*Land Administration is the management of the land tenure system*". Kemudian menurut Land Administration Guidline yang dikeluarkan oleh PBB, adalah : "*Land Administration is the processes of recording and disseminating information about the ownership, value and use of land and its associated resources*".

¹⁰ M. Irfan Islamy, *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 1991, hal. 15.

¹¹ Said Zainal Abidin, *Op. Cit*, hal. 28.

Terlepas dari tiga pengertian tentang administrasi pertanahan, yang perlu dicapai dalam pelaksanaan administrasi adalah terwujudnya tertib administrasi pertanahan, yaitu :

1. Setiap bidang tanah telah tersedia catatan mengenai data fisik dan yuridis, penguasaan, penggunaan, nilai tanah, jenis tanah dan jenis hak yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang lengkap.
2. Terdapat mekanisme prosedur/tata cara pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan murah, namun menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsekuen.
3. Penyimpanan warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pensertipikatan tanah telah dilakukan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.

2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam buku *Hukum Agraria Indonesia*, Boedi Harsono mengatakan bahwa:

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 yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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.¹²

a. Data fisik

Adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 474.

b. Data yuridis

Adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban lain yang membebaninya.

c. Peta pendaftaran tanah

Adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.

d. Daftar tanah

Adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.

e. Bidang tanah

Adalah permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Dari rumusan diatas jelas bahwa pendaftaran tanah menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jamina kepastian hukum di bidang pertanahan bagi masyarakat¹³.

Kata-kata "rangkaiannya kegiatan" menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata "terus menerus" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata "teratur" menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan, bahwa pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan kewenangan dari Kantor Pertanahan untuk menghasilkan sebuah sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah.¹⁴

¹³ *Ibid*, hal. 71.

¹⁴ Ana Silviana, *Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Masalah-Masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vo. 33 NO. 3 Juli-September 2004, hal. 252.

Landasan yuridis pengaturan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

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

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan pasal tersebut di atas adalah peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961 yang dalam perjalanan selama kurang lebih 36 tahun dianggap belum memberikan hasil yang memuaskan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Terbitnya PP 24 Tahun 1997 tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang baru tersebut, maka semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan dari PP No.10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diganti berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

Hasil dari proses pendaftaran tanah tersebut, kepada para pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan "Sertipikat". Sertipikat menurut PP No. 24 Tahun 1997 adalah satu lembar dokumen surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik obyek yang didaftar, untuk hak masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dari buku tanah, sedangkan data fisik diambil dari surat ukur. Dengan tetap dipergunakannya sistem publikasi negatip yang mengandung unsur positip dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, maka surat tanda bukti hak (sertipikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Artinya, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di

Pengadilan sesuai dengan tujuan diselenggarakannya Pendaftaran Tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.¹⁵

Dalam memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah. Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiscal (*fiscal kadaster*) dan dalam hal menjamin kepastian hukum seperti diuraikan di atas maka pendaftaran tanah menjadi *Recht Kadaster*.¹⁶

Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961,¹⁷ yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan baru berlaku 8 Oktober 1997. Sebelum berlaku Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut.

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

¹⁵ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta, Maret 1989, hal. 3.

¹⁶ *Ibid*, hal. 5.

¹⁷ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2, Bandung, Mandar Maju, 1994, hal. 1.

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Apa yang telah diperintahkan ayat (1) Pasal 19 UUPA tersebut, oleh pemerintah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk :

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

Jelaslah, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang sudah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu :

- a. Bahwa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat mewujudkan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan

informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah dan bangunan yang ada.

c. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal wajar.¹⁸

Sebagai kebijakan publik pendaftaran tanah merupakan program pemerintah untuk mencapai tujuan yaitu terwujudnya catur tertib pertanahan, menjamin kepastian hukum, dan penerbitan sertipikat sebagai bukti hak atas tanah.

Berkenaan dengan hal tersebut seperti telah dikemukakan pada latar belakang di atas, bahwa negara merupakan organisasi kekuasaan dari rakyat (bangsa) yang bertindak sebagai badan penguasa untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan seperti tersebut di atas sesuai dengan fungsi pemerintah sebagai regulator, yaitu berkewajiban mengatur segala segi kehidupan masyarakat baik di bidang politik, ekonomi, sosial, budaya dan hankam, dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah sebagai pelaksanaannya.¹⁹

Kebijaksanaan pembangunan kelembagaan pertanahan diarahkan agar makin terwujudnya sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien yang mewujudkan tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah serta tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Permasalahan yang sekaligus merupakan tantangan dalam pengelolaan pertanahan adalah bagaimana kita mewujudkan pertanahan yang baik dalam

¹⁸ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*, Cet. 1, Bandung, Mandar Maju, 1999), hal. 2.

¹⁹ Inu Kencana Syafie, *Op. Cit*, hal. 47.

rangka menunjang kebutuhan masyarakat dalam pembangunan. Untuk itu dituntut penerapan sistem pelayanan pertanahan yang efektif dan efisien, dengan mengedepankan pelayanan terpadu. Masalah pelayanan pertanahan terus ditingkatkan, langkah ini ditujukan untuk menciptakan pelayanan yang mudah, murah, dan cepat agar masyarakat termotivasi untuk mendaftarkan tanahnya.

2.1.2. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas iktikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut boleh dikatakan tidak ada. Hal ini karena kedua asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri.²⁰

Asas iktikad baik berbunyi: orang yang memperoleh sesuatu hak dengan iktikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beriktikad baik. Guna melindungi orang yang beriktikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif. Lain halnya dengan asas *nemo plus iuris* yang berbunyi: orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun. Oleh karena itu, daftar

²⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 117.

umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.²¹

Dalam sistem positif, di mana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya.

Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak. Lain halnya dengan sistem negatif, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaptarnya seseorang dalam Daftar Umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan. Jadi, orang yang terdaftar tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang tidak mendaftarkan haknya. Inilah kekurangan dari sistem negatif adapun kelebihanannya, pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat dan pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak.²²

Pendaftaran di Indonesia mempergunakan Sistem Torrens, hanya tidak jelas dari negara mana kita meniru sistem tersebut, demikian juga di India, Malaysia, dan Singapura, dipergunakan Sistem Torrens ini.²³

Ada beberapa keuntungan dari Sistem Torrens, antara lain sebagai berikut.

1. Menetapkan biaya-biaya yang tak diduga sebelumnya
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang.
3. Meniadakan kebanyakan rekaman data pertanahan
4. Secara tegas menyatakan dasar hukumnya.

²¹ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah, Op. Cit*, hal. 29.

²² Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hal. 118

²³ perlindungan, *Op. Cit*, hal. 24.

5. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tercantum/tersebut dalam sertipikat
6. Meniadakan pemalsuan
7. Tetap melihara sistem tersebut, karena pemeliharaan sistem tersebut dibebankan kepada mereka yang memperoleh manfaat dari sistem tersebut.
8. Meniadakan alas hak
9. Dijamin oleh negara tanpa batas.²⁴

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Indonesia (UUPA) dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, sistem publikasi yang dipakai masih tetap menurut PP No10 Tahun 1961, yaitu "sistem publikasi negatip yang mengandung unsur positip". Dalam rangka lebih memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam hal kepemilikan tanah meskipun sistem publikasi yang dipakai adalah negatif, PP No. 24 Tahun 1997 telah memberi penegasan yang dituangkan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2). Isi pasal tersebut tampak jelas ada suatu perubahan dalam pemberian jaminan kekuatan pembuktian sertipikat yang mengarah kepada kekuatan yang "mutlak", dimana hal ini pada dasarnya bertentangan dengan sistem yang dianut oleh UUPA dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa : "sertipikat dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat".

Sistem Publikasi Positip mengandung unsur-unsur Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur merupakan surat tanda bukti hak yang mutlak. Perolehan tanah dengan itikad baik melalui cara sebagai yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan data yang disajikan dan diikuti perdaftaran mendapat perlindungan hukum yang mutlak, biarpun di kemudian hari ternyata bahwa

²⁴ *Ibid*, hal. 25.

keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Dalam sistem ini calon pembeli dan calon kreditur secara mutlak boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan oleh Instansi Pendaftaran Tanah dan akan dilindungi oleh hukum, jika dengan itikad baik melakukan perbuatan hukum berdasarkan data tersebut. Dalam hal ini pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.

Penyelenggaraan pendaftaran yang menggunakan sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam buku tanah dan surat ukur. Sekalipun sudah didaftar atas nama seseorang atau badan hukum sebagai pemegang haknya. Dalam sistem ini pemegang hak yang sebenarnya masih dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh kembali tanah yang dipunyainya, apabila perbuatan hukum pemindahan hak atau pembebanan hak yang dilakukan terbukti cacat hukum atau tidak dilakukan oleh pihak yang berhak. Yang menentukan sahnyanya pemindahan kepada pihak lain dan sahnyanya pembebanan yang dilakukannya adalah sah tidak perbuatan hukum yang mendasarinya bukan pelaksanaan pendaftarannya. Dalam sistem publikasi negatif pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan, bahwa penguasaan tanah yang diperolehnya atau pembebananan hak yang bersangkutan di kemudian hari tidak akan diganggu gugat. Dalam sistem ini surat tanda bukti hak (Sertipikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Artinya, keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Di sini pengadilan yang akan memutus alat pembuktian mana yang benar. Dalam sistem publikasi negatif berlaku asas hukum "*nemo plus juris*", yaitu bahwa seseorang tidak dapat memberikan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.

Untuk mengatasi kelemahan dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik oleh Negara yang menggunakan sistem publikasi negatif, umumnya menggunakan lembaga yang dikenal sebagai lembaga "*acquisitive verjaring*" atau lembaga "*reverse possession*". Yaitu apabila penerima hak yang beritikad baik bertindak tegas

selaku pemilik dan yang bersangkutan menguasai tanah secara nyata dan terbuka selama sekian tahun, tanpa ada pihak lain yang menggugat, maka oleh hukum dia ditetapkan sebagai pemiliknya, yang hak kepemilikannya tidak lagi dapat diganggu gugat, juga tidak oleh pihak yang dapat membuktikan sebagai pemilik yang sebenarnya.

Indonesia tidak memakai sistem publikasi negatip yang murni, karena sistem pendaftaran yang dipakai oleh UUPA adalah "sistem pendaftaran hak" (*registration of titles*) sebagaimana yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Bukan sistem pendaftaran akta, karena hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar²⁵. Dimana dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah Kantor Pertanahan harus melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Di sini Kantor Pertanahan bersikap aktif.

Menurut pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pemegang hak atas tanah yang sudah terdaftar dalam keadaan aman yaitu mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yaitu bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang bersertifikat atas nama orang lain, jika selama lima tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan (*azas rechtverwerking*) sedangkan tanah tersebut dengan itikad baik dan secara fisik dan nyata dikuasai olehnya atau orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuan dari pemiliknya.

²⁵ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal.430.

Objek pendaftaran tanah menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai (pasal 23, 32, 28 Undang-Undang Pokok Agraria).
 1. Hak milik (Pasal 20-27 Undang-Undang Pokok Agraria).
 2. Hak Guna Usaha (Pasal 28-34 Undang-Undang Pokok Agraria).
 3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35-39 Undang-Undang Pokok Agraria)
- b. Tanah Hak Pengelolaan (Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996)
- c. Tanah Wakaf
- d. Hak milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985)
- e. Hak Tanggungan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- f. Tanah Negara
Berbeda dengan objek-objek pendaftaran tanah yang lain, dalam tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah, untuk tanah Negara tidak di terbitkan sertifikat.

2.1.3. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pengertian pendaftaran tanah secara sistematis diatur dalam pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

“pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.”

Pendaftaran tanah secara sistematis berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadik, dimana perbedaan tersebut terletak pada inisiatif atau permintaan dan biaya.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya dengan biaya sendiri yang merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Cara sporadik hasilnya belum memuaskan, karena ditinjau dari segi terselenggaranya pendaftaran tanah yang baru meliputi sebagian kecil tanah yang ada, jadi disini belum adanya jaminan kepastian hukum khususnya dilingkungan masyarakat hukum adat, pendaftaran tanah memang belum dirasakan sebagai sesuatu yang diperlukan karena terbatasnya dana, peralatan dan tenaga yang tersedia.

Untuk lebih meningkatkan kegiatan pendaftaran tanah dengan hasil yang lebih memuaskan dimasa yang akan datang kegiatan utama akan dialihkan kepada pendaftaran tanah secara sistematis. Kegiatan ini pada dasarnya diprakarsai oleh pemerintah dengan bantuan dana dari pemerintah dan bank dunia yang dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN²⁶. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang dilakukan secara ajudikasi yang disertai kewenangan yang luas kepada suatu tim panitia yaitu panitia ajudikasi karena pada umumnya pendaftaran ini tidak bersifat massal hingga demikian tidak mengganggu tugas rutin kantor pertanahan dimana pendaftaran tanah sistematis diutamakan karena dengan cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah secara sistematis yaitu : "Tertib hukum dan tertib administrasi akan dicapai antara lain melalui prioritas penyelenggaraan pensertipikatan tanah secara massal melalui pendaftaran tanah sistematis."

²⁶ Sambutan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada Seminar Nasional PP No. 24 Tahun 1997 yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional dan Universitas Trisakti (Jakarta, 14 Agustus 1997) , hal.7.1997.

Mengenai azas-azas dari pendaftaran tanah secara sistematis dijelaskan dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu :

a. Azas sederhana

Azas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami dan dimengerti oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama oleh para pemegang hak atas tanahnya.

b. Azas aman

Dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.

c. Azas terjangkau

Yakni adanya keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukannya, khususnya bagi golongan ekonomi lemah.

d. Azas mutakhir

Bahwa data yang tersedia dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, azas ini menuntut adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan di lapangan.

e. Azas terbuka

Dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat di kantor pertanahan.

Dari uraian di depan jelas bahwa kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data yang berkenaan dengan hak-hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 guna mendapatkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

Dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini tetap dipertahankan tujuan diselenggarakan pendaftaran tanah yang sudah ditetapkan

dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Untuk jelasnya tujuan pendaftaran tanah secara sistematis ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para 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 sah untuk itu maka para pemegang hak atas tanah tersebut diberi sertifikat hak atas tanah sebagai surat tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang sudah terdaftar. Untuk dapat mewujudkan fungsi informasi maka data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis atas bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dalam batas-batas tertentu terbuka untuk umum.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dan untuk mewujudkan hal tersebut maka setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah wajib didaftar.

Ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 secara tegas dan terperinci mempunyai tujuan yang jelas yaitu menjamin kepastian hak dan memberikan perlindungan kepada masyarakat dan juga untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah, dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah ini pembuktian bidang-bidang tanah yang data fisik dan data yuridis belum lengkap atau masih disengketakan untuk dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah.

Sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah dalam hal ini dibebankan

kepada Badan Pertanahan Nasional sesuai Pasal 5 dan 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis, pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk untuk itu. Untuk operasionalnya panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul yuridis serta satuan tugas administrasi dan tata usaha. Tugas dan kegiatan para satuan tugas tersebut diatur oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis meliputi :

a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

Adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Kedua hal tersebut diatas sama pentingnya, karena kurang perhatian terhadap salah satu dari keduanya akan mendatangkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari.

Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis memberikan kemudahan kepada pemegang hak atas bidangnya yang sebagian besar tanah bekas hak milik adat yang walaupun ada atau tidak ada lagi dokumen yang dapat digunakan sebagai bukti atau petunjuk untuk keperluan pendaftaran disediakan prosedur yang disebut pengakuan hak yaitu pengakuan adanya hak milik dan pemilik tanah yang bersangkutan didasarkan pada :

a. Penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pemegang hak yang terdahulu yang dapat dibuktikan dalam bentuk surat pernyataan atau mengangkat sumpah dihadapan satuan tugas yang dikuatkan oleh dua orang saksi yang dapat dipercaya yaitu ketua adat atau penduduk yang sudah lama

bertempat tinggal dimana letak tanah berada dan tidak punya hubungan keluarga.

- b. Kesaksian dari kepala desa atau lurah selaku anggota Panitia Ajudikasi.
- c. Tanah tidak dalam persengketaan.
- d. Setelah diadakan pengumuman selama 30 hari mengenai akan dilakukan pendaftaran tanah yang bersangkutan, karena kebenaran alat-alat bukti yang dilakukan dengan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis yang dituangkan dalam suatu daftar isian dan tidak ada lagi yang mengajukan keberatan dimana pengumuman ini dapat dilaksanakan secara bertahap.

Atas dasar itulah Ketua Tim Ajudikasi mengeluarkan surat keputusan pengakuan hak bahwa yang bersangkutan memegang hak atas bidang tanah yang bersangkutan.

Kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan cara sistematis adalah :

- a. Pengumuman dan pengelolaan data fisik

Pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi :

- 1) pembuatan peta dasar pendaftaran
- 2) penetapan batas-batas bidang tanah
- 3) Pengukuran pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta Pendaftaran
- 4) pembuatan daftar tanah
- 5) pembuatan surat ukur

- b. Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya.

- 1) Pembuktian hak baru dibuktikan dengan :

- a) Penetapan pemberian hak dari pejabat berwenang menurut undang-undang bila hak tersebut berasal dari tanah negara, asli akta PPAT bila tanahnya hak milik adat yang berasal dari pemindahan hak.

- b) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.

- c) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
- d) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- e) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

2) Pembuktian hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis dianggap cukup untuk mendaftar hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya²⁷.

3) Pembukuan hak

Hak-hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukan dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut pembukuan hak tersebut dilakukan berdasarkan alat bukti (Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) dan berita acara pengesahan (Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Hak-hak atas tanah serta pemegang hak yang bersangkutan dan bidang-bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur, secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

c. Penerbitan sertifikat

Penerbitan sertifikat sebagai tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya, jika didalam buku tanah terdapat catatan-catatan yang menyangkut data yuridis atau data fisik maka penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus sehubungan dengan

²⁷ Boedi Harsono, *Loc. cit*, hal. 443.

itu apabila masih ada ketidak pastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan yang ternyata masih ada catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum bisa diterbitkan, namu apabila catatan hanya mengenai data fisik yang belum lengkap tetapi tidak disengketakan maka sertifikat dapat diterbitkan.

d. Penyajian data fisik dan yuridis

Penyajian data fisik dan yuridis diselenggarakan melalui tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama yang tata caranya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dokumen-dokumen merupakan alat pembuktian yang digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di kantor pertanahan atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum²⁸.

Dokumen-dokumen yang dipergunakan untuk keperluan pendaftaran tanah secara sistematis.

- 1) Riwayat penyelidikan tanah dan penetapan batas dalam pelaksanaan proses adjudikasi, riwayat penyelidikan tanah merupakan alat pengumpulan data utama yang sangat penting. Dimana terdapat data mengenai tanah dan data bagi penetapan pemilikan sebenarnya serta dapat untuk memastikan batas-batas bidang tanah.
- 2) Daftar tanah yang berisikan daftar-daftar bidang tanah dalam suatu desa sesuai dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan nomor gambar ukur bidang tanah dan perubahannya.
- 3) Daftar nama yang berisikan daftar nama-nama semua pemegang hak atas tanah dan hak-hak atas tanah yang dimiliki di suatu kabupaten /

²⁸ Boedi Harsono “ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” tentang pendaftaran tanah isi dan penjelasannya (Seminar Nasional Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Trisakti dengan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 14 Agustus 1997.

kotamadya, yang memuat antara lain, identitas pemegang hak atas tanah, letak serta luas bidang yang bersangkutan.

- 4) Buku tanah yang berisikan dokumen-dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik yang sudah ditetapkan haknya.
- 5) Sertifikat hak atas tanah yang memuat salinan buku tanah dan surat ukur, identitas pemegang hak atas tanah serta keterangan pemilikannya.
- 6) Surat ukur yang dibuat rangkap dua, satu disimpan sebagai arsip pada kantor pertanahan setempat dan lainnya merupakan bagian sertifikat tanah untuk menguraikan tanah yang haknya telah terdaftar pada buku tanah.
- 7) Daftar hak atas tanah yang berisi hak atas tanah yang terdaftar dalam suatu desa atau kelurahan yang dibuat secara urutan baik nomor maupun jenis haknya.
- 8) Daftar usulan pemberian hak yang berisi usulan yang dibuat oleh Ketua Panitia Ajudikasi mengenai tanah negara yang diproses pada kantor pertanahan Kabupaten / Kotamadya.
- 9) Agenda bidang tanah yang diajudikasikan yang berisi catatan mengenai Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), tanggal pelaksanaan adjudikasi, nomor yang diduga pemilik hak atas tanah dan lain-lain, yang dibuat oleh administrasi.
- 10) Daftar bidang tanah yang diajudikasikan untuk pendaftaran tanah secara sistematis yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali secara serentak meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah yang belum didaftar meliputi wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.
- 11) Tanda terima pembayaran / kwitansi yang diberikan kepada pemohon setelah sertifikat di berikan.
- 12) Daftar penerimaan biaya sertifikat yang berisi catatan nomor urut dan nama-nama pemohon yang telah membayar, nomor hak dan nomor hak atas tanah uang muka dan tanggal pelaksanaannya.

- 13) Pemberian Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yang terdiri dari kode Propinsi, Kabupaten, Kecamatan, Kelurahan (desa) dan Nomor Bidang Tanah.
- 14) Pembuatan peta pendaftaran yaitu peta-peta yang menggambarkan bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah dibuat untuk memperoleh informasi mengenai bentuk, batas, letak dan nomor tiap bidang yang telah diukur dan keberadaan bangunan di atasnya²⁹.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis selesai ketua Ajudikasi menyerahkan hasil kegiatannya kepada kepala kantor pertanahan berupa semua dokumen mengenai bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah secara sistematis meliputi :

- a Peta pendaftaran
Yaitu peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
- b Daftar tanah
Yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah.
- c Surat ukur
Yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- d Buku tanah
Buku tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik objek pendaftaran tanah yang ada haknya.
- e Daftar Nama
Dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah yang dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai kepemilikan hak milik atas suatu rumah susun oleh orang perorangan atau badan hukum.
- f Sertifikat yang belum diserahkan kepada pemegang hak
- g Daftar hak atas tanah

²⁹ Petunjuk Kerja Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Oleh Badan Pertanahan Nasional.

Adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

h Warkah-warkah

Adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut.

i Daftar isian lainnya

Adalah dokumen dalam bentuk daftar-daftar isian yang dipergunakan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Penyerahan hasil kegiatan dilaksanakan dengan berita acar serah terima. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, ketua Panitia Ajudikasi menyelenggarakan administrasi pendaftaran tanah tersendiri untuk bidang-bidang tanah yang sudah didaftar secara sistematis, termasuk pendaftaran peralihan hak, pembebanan hak termasuk pembuatan sertifikatnya dan perbuatan hukum lainnya selama waktu penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis berlangsung hingga saat penyerahan hasil kegiatan kepada kepala kantor pertanahan (Pasal 72 ayat 2, Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997).

2.1.4. Proses Ajudikasi Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dalam implementasinya sering mengkaitkan dengan istilah Ajudikasi. Kata Ajudikasi adalah istilah teknis dalam pendaftaran tanah yang mempunyai pengertian : kegiatan dan proses dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis, berupa pengumpulan dan pemastian kebenaran data fisik dan yuridis mengenai sebidang tanah atau lebih untuk keperluan pendaftarannya.

Selanjutnya dikemukakan oleh Boedi Harsono, yang dimaksud adjudikasi adalah :

Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik

dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.³⁰

Peraturan Undang-Undang yang disajikan dasar hukum pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan atau Ajudikasi adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Petunjuk Kerja Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis).

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Tujuan proses Ajudikasi adalah :

- a. Mempercepat proses administrasi pendaftaran tanah di seluruh Indonesia termasuk pembuatan peta-peta dasar pendaftaran tanah yang lengkap, memperbaiki kelembagaan termasuk menyempurnakan dan melengkapi hukum pertanahan.
- b. Memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah karena adanya kepastian hukum mengenai subjek maupun objek hak atas tanah yang pada gilirannya akan memberikan rasa kemantapan dalam usahanya yang produktif dengan menggunakan tanah tersebut.
- c. Menghindari atau mengurangi sengketa-sengketa tanah sehingga terdapat penghematan dalam biaya dan waktu bagi perorangan maupun bagi Negara. Di sebagian besar negara-negara berkembang banyak perkara di pengadilan yang berkaitan dengan persengketaan tanah.
- d. Mempercepat proses pendaftaran tanah dengan biaya yang murah, mudah dan kepastian transaksi mengenai tanah. Peralihan hak perorangan atas tanah yang tidak terdaftar sering kali mengakibatkan biaya yang mahal dan ketidakpastian.

³⁰ Parlindungan, *Op. Cit*, hal. 471.

- e Meningkatkan investasi dengan menjadikan tanah sebagai jaminan guna memperoleh kredit jangka panjang. Pada umumnya lembaga perbankan menuntut adanya jaminan hak atas tanah sebelum memberikan kredit.
- f Meningkatkan kemampuan aparat di bidang pertanahan, dan merumuskan kebijakan serta penyempurnaan hukum pertanahan menuju catur tertib pertanahan.

Disamping itu karena pekerjaan pensertifikatan tanah melalui proyek administrasi pertanahan atau Ajudikasi ini merupakan pekerjaan besar yang mungkin banyak kendala, sehingga sangat diperlukan peran koordinatif dan dukungan para kepala desa atau kelurahan beserta perangkatnya sebagai salah satu ujung tombak aparatur dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Adanya usaha-usaha konkret dan pasti dari pihak pemerintah serta dukungan dari masyarakat luas, Badan Pertanahan Nasional berharap dapat menyelenggarakan proses Ajudikasi di seluruh Indonesia. Sehubungan dengan itu, aparat pelaksana proses Ajudikasi dituntut untuk melaksanakan tugasnya dengan ketelitian dan ketekunan dalam melakukan pendataan riwayat bidang-bidang tanah serta dalam proses penerbitan sertifikatnya agar tercipta rasa aman dan terjamin bagi masyarakat yang tanahnya didaftar melalui proses Ajudikasi itu.

2.1.5. Hasil Kegiatan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hasil kegiatan pendaftaran tanah meliputi : peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama, sertipikat hak atas tanah, daftar hak atas tanah, warkah dan daftar isian lainnya.

Dari sekian banyak produk pendaftaran tanah secara sistematis yang secara langsung dapat dinikmati oleh masyarakat adalah sertipikat hak atas tanah. Sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pengertian sertipikat tanah menurut Departemen Pendidikan dan Kebudayaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu, "surat bukti pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang." Sementara itu menurut Boedi Harsono, "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang memuat data fisik dan data yuridis".³¹

2.2. Catur Tertib Pertanahan

2.2.1 Tertib Hukum Pertanahan

Tertib hukum pertanahan merupakan kondisi dimana; tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang dilaksanakan secara efektif agar semua pihak yang menguasai dan menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah sistematis memberikan arah terhadap bidang bidang tanah yang telah dilakukan pendaftarannya kepada kondisi yang teratur dan tertib. Hal ini sesuai dengan sasaran pembangunan di bidang pertanahan yaitu terwujudnya tertib pertanahan, seperti tertuang dalam Keputusan Presiden No. 7 tahun 1979 yang menghendaki terciptanya tertib pertanahan yang meliputi : Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Berdasarkan uraian tersebut di atas keberadaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tertib hukum pertanahan sangat bermanfaat. Hal ini tercermin dari makna tertib hukum itu sendiri. Menurut Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 ditegaskan, bahwa yang dimaksud dengan tertib hukum pertanahan adalah menunjukkan kondisi dimana :

- a. Semua pihak yang menguasai dan atau menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

³¹ *Ibid*, hal. 464.

- b. Tersedianya perangkat perundang-undangan di bidang pertanahan yang lengkap dan komperhensif sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan pertanahan.
- c. Seluruh penyelenggaraan administrasi pertanahan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika ketiga unsur di atas telah dipenuhi dan dilaksanakan sebagai pedoman dalam penyelenggaraan tugas di bidang pertanahan niscaya tidak terjadi permasalahan/sengketa tanah atau setidaknya dapat dikurangi seminimal mungkin.

Yang dimaksud dengan sengketa adalah perebutan, pertengkar, saling merasa memiliki. Jadi sengketa tanah secara tersirat mempunyai makna perebutan terhadap satu bidang tanah oleh dua orang (badan) atau lebih dimana satu dengan yang lainnya yakin merasa memiliki atas obyek tanah tersebut. Mengutip pendapat Maria S.W. Sumardjono, bahwa secara garis besar sengketa (permasalahan) pertanahan dapat dikelompokkan menjadi empat, yakni : 1) masalah penggarapan rakyat atas tanah areal perkebunan; 2) pelanggaran terhadap ketentuan Landreform; 3) ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan; 4) sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.³²

2.2.2 Tertib Administrasi Pertanahan

Tertib Administrasi Pertanahan merupakan keadaan dimana untuk setiap bidang telah tersedia aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan lengkap. Selain hal tersebut terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan dibidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.³³

³² Sumardjono Maria S.W., *Kebijaksanaan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2001.

³³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid I*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hal.74

2.2.3 Tertib Penggunaan Tanah

Tertib penggunaan tanah merupakan kondisi dimana :

- Tanah telah digunakan secara optimal, serasi dan seimbang sesuai dengan potensinya, guna berbagai kegiatan kehidupan dan penghidupan yang diperlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan nasional.
- Tidak terdapat benturan kepentingan antar sektor dalam peruntukan penggunaan tanah.

Sesuai dengan harapan penggunaan tanah tersebut di atas, menurut Lutfi Nasution dalam Forum Raker Gubernur se Indonesia menegaskan, "berkenaan dengan tanggung jawab pemerintah, sesuai ketentuan Pasal 14 UUPA bahwa tugas pemerintah adalah menyusun rencana umum persediaan, peruntukkan, penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa."

Oleh karena itu terhadap pelaksanaan Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Tata Ruang, dalam rangka pemberian aspek tata guna tanah, baik dalam pemberian izin lokasi maupun dalam proses pemberian hak atas tanah, harus disesuaikan dengan rencana tata ruang, dan aspek lingkungan hidup agar pemanfaatannya tidak mengakibatkan terjadinya kerusakan tanah dan sumberdaya alam lainnya.

Dalam upaya fungsi tanah dapat benar-benar bermanfaat untuk kemakmuran rakyat, beberapa langkah strategis telah ditempuh oleh pemerintah, antara lain berupa penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Kebijakan ini didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 yang intinya menitikberatkan pada fungsi sosial hak atas tanah harus terwujud dengan baik. Setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya, memelihara serta mencegah terjadinya kerusakan, sehingga sumberdaya tanah lebih dapat berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat.

Di samping itu pelaksanaan pembangunan hendaknya didasari oleh kaedah kelestarian lingkungan, yakni agar setiap jengkal tanah dipergunakan seefisien mungkin dengan memperhatikan azas lestari, optimal, serasi dan seimbang untuk berbagai keperluan pembangunan.

2.2.4 Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup

Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup, adalah keadaan di mana penanganan bidang pertanahan telah dapat menunjang kelestarian hidup dan terwujudnya pembangunan berkelanjutan bernuansa lingkungan. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.³⁴

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah wajib mendaftarkan seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia baik dengan pendekatan sistematis maupun sporadik. Faktanya, dalam kurun waktu hampir 45 tahun sejak diterbitkannya UUPA pada tahun 1960 sampai saat ini, jumlah bidang-bidang tanah yang telah terdaftar di Indonesia baru mencapai sekitar 30% dari total perkiraan bidang tanah yang ada sebanyak 78 juta persil.

Melalui program pendaftaran tanah tersebut, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Diharapkan dengan telah didaftarkannya bidang demi bidang tanah, keadaan administrasi pertanahan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertipikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit.

Peranan sertifikat hak atas tanah bagi masyarakat secara khusus dan terhadap pembangunan ekonomi daerah secara umum dapat dilihat dari kegiatan pendaftaran pembebanan hak tanggungan untuk kredit usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pada umumnya semakin berkembang perekonomian suatu wilayah, semakin besar pula volume Hak Tanggungan. Di tingkat daerah, kita dapat mengamati perkembangan kredit usaha ekonomi dari sisi pelayanan pertanahan dari pembebanan hak tanggungan untuk kredit usaha skala menengah dan skala besar, sedangkan di tingkat masyarakat, kita dapat mengamati

³⁴ Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hal.77

pemberian kredit usaha kecil dan menengah (KUKM), termasuk kelompok *mikro finance*. Pembebanan hak tanggungan dapat dilihat dari data pelayanan di kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Pemberian KUKM dapat dilihat dari data Bank Indonesia yang bersumber dari laporan dari instansi teknis yang berkaitan dengan penyaluran kredit tersebut.

Dalam proses pendaftaran tanah diperlukan kepastian data fisik obyek tanahnya (letak, batas, luas, penggunaan) maupun kepastian data yuridis subyek tanah (riwayat, penguasaan dan kepemilikannya serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut). Kepastian data fisik dan data yuridis akan menentukan kualitas produk sertipikat dan jaminan dari gugatan pihak lain yang merasa memiliki tanah. Partisipasi akan terwujud jika masyarakat mempunyai pemahaman tentang nilai manfaat yang lebih besar jika tanahnya didaftar dan disertipikatkan. Pemahaman tersebut sangat dipengaruhi oleh persepsi masyarakat tentang manfaat sertipikat hak atas tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau peraturan Pemerintah Nomor No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara :

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

b. Pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa.kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran secara sporadis. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

2.3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat

Kelurahan Serdang di Kota Jakarta Pusat merupakan salah satu lokasi yang telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis. Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dapat diketahui bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis pada tahun 1999/2000 dilaksanakan oleh satu tim yang disebut Panitia Ajudikasi, dan pada tahun 2007 dilaksanakan oleh Tim PRONA. Pembentukan Panitia Ajudikasi dan Satgas yang membantunya ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 119-XI-1999 tanggal 28 Mei 1999, sedangkan Tim PRONA ditetapkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 231/09.55-01.2007 tanggal 12 Pebruari 2007. Panitia Ajudikasi maupun PRONA berfungsi membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka pendafran tanah sistematis dan bertanggungjawab kepadanya. Adapun penetapan lokasi pelaksanaan ajudikasi ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :51-XI-1999 tanggal 28 Mei 1999.

Penetapan mekanisme rincian tugas Panitia Ajudikasi merupakan hal yang penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis guna terlaksananya proses pendaftaran tanah dengan baik. Penetapan fungsi, tugas, dan wewenang yang jelas sangat membantu anggota organisasi dalam melaksanakan

kewajibannya, sehingga dapat terhindar dari perangkapan jabatan atau melebihi kewenangannya dalam bertindak.

Adapun tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi, Ketua Panitia, Wakil Ketua I dan II serta anggota dan Satgas pembantu adalah sebagai berikut:³⁵

a. Tugas dan Wewenang Panitia Ajudikasi

- 1) Menyiapkan rencana kerja Prona secara terperinci
- 2) Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah kerja adjudikasi dan memberikan tanda terima dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
- 3) Memeriksa riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah.
- 4) Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan
- 5) Membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan
- 6) Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada angka 4 yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau usulan pemberian.
- 7) Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh pemohon
- 8) Menyampaikan laporan secara periode dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada kepala Kantor Pertanahan
- 9) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah sistematis di lokasi yang bersangkutan.

b. Tugas dan Wewenang Ketua Panitia Ajudikasi

- 1) Memimpin dan bertanggungjawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan Ajudikasi.

³⁵ Rangkuman wawancara dengan Dra. Rita Purwanti, Panitia Ajudikasi Kelurahan Serdang, tanggal 17 April 2008

- 2) Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan kantor Pertanahan dan instansi terkait
 - 3) Memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan RT/RW.
 - 4) Berdasarkan berita acara pengesahan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :
 - menegaskan konversi hak atas tanah
 - menandatangani penetapan pengakuan hak
 - mengusulkan pemberian hak atas tanah Negara
 - 5) Atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertifikat serta mengesahkan peta pendaftaran.
 - 6) Atas nama kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan peralihan dan pembebasan hak atas tanah yang telah didaftarkan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis sebelum warkah-warkah hak yang bersangkutan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - 7) Menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada kepala kantor.
- c. Tugas Wakil Ketua I adalah membantu ketua Panitia Ajudikasi dalam hal :
- 1) Mengkoordinasikan pelaksanaan pengumpulan data fisik dan data usaha pendaftaran tanah.
 - 2) Membantu Ketua Ajudikasi dalam pemeriksaan data fisik dan atas bidang-bidang tanah.
 - 3) Membuat hasil kesimpulan hasil pengukuran dan pemetaan
 - 4) Memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah
 - 5) Meneliti daftar tanah dan memeriksa luas.
 - 6) Menyiapkan buku tanah, Surat ukur dan peta-peta tanah setempat.
 - 7) Memeriksa Peta dan surat ukur
 - 8) Menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah
 - 9) Membuat laporan hasil kegiatan secara berkala
 - 10) Mengontrol pengukuran batas tanah

- 11) Bersama Wakil ketua II menyiapkan pelaksanaan pengumuman (penerbitan dan penempelan dipapan pengumuman)
 - 12) Menyiapkan konsep konversi dan pengakuan hak atas tanah
 - 13) menyiapkan peta pendaftaran
 - 14) Memeriksa surat ukur
 - 15) Memeriksa buku tanah. Sertipikat, daftar nama dan peta pendaftaran
 - 16) Menyiapkan daftar tanah Negara
 - 17) Menyiapkan daftar tanah perponding Indonesia.
- d. Tugas Wakil Ketua II adalah membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam kegiatan :
- 1) Mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis
 - 2) Supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah
 - 3) membantu ketua Panitia Ajudikasi dalam pemeriksaan data yurids bidang-bidang tanah
 - 4) Membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis
 - 5) Membantu menyelesaikan sengkahan mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman
 - 6) Bersama Wakil Ketua I menyiapkan pelaksanaan pengumuman penerbitan dan penempelan dipapan pengumuman
 - 7) Menginventarisir permasalahan umum hak atas tanah
 - 8) Supervisi nama pemilik pada buku tanah
 - 9) Menyiapkan usulan pemberian Hak atas tanah Negara
 - 10) Menyiapkan konsep keputusan pemberian hak atas tanah
- e. Tugas Satgas Pengukuran dan Pemetaan, yaitu :
- 1) Menetapkan batas bidang tanah dalam tugas pengukuran dan pemetaan
 - 2) Melaksanakan pengukuran batas bidang tanah
 - 3) Membuat gambar ukur
 - 4) Membuat peta bidang tanah
 - 5) Membuat daftar tanah
 - 6) Membuat peta pendaftaran

7) Membuat surat ukur.

f. Tugas Satuan Pengumpul data yuridis, yaitu :

- 1) Melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah dan menetapkan batas batasnya
- 2) Membuat Sket (gambar kasar) bidang-bidang tanah jika belum tersedia
- 3) Melakukan pemeriksaan riwayat tanah dan menarik surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima
- 4) Membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi
- 5) Membuat laporan pelaksanaan pekerjaan setiap minggu
- 6) Menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis
- 7) Menginventarisir sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya.
- 8) Menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertipikat

g. Tugas Satgas Administrasi

- 1) Melaksanakan tugas pengetikan, pengadaan dokumen, penerimaan surat-surat umum dan pemberian tanda terimanya dan pekerjaan administratif lainnya.
- 2) Menyiapkan laporan ke Kantor Pertanahan, kantor wilayah dan unit kerja lain yang dianggap perlu.
- 3) Mengelola alat-alat tulis kantor
- 4) Menyiapkan daftar hadir
- 5) Mengatur rumah tangga Panitia Ajudikasi
- 6) Menyiapkan laporan hasil kegiatan secara berkala
- 7) Membuat evaluasi untuk laporan hasil kegiatan secara berkala.

Penelitian yang penulis lakukan terfokus pada pendaftaran tanah sistematis yang pelaksanaannya melalui Ajudikasi, hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa, Ajudikasi dilaksanakan pada tahun 1999/2000 sehingga sampai penelitian ini dilakukan sudah dapat diketahui bagaimana pengaruhnya terhadap tertib pertanahan.

Proses Pendaftaran tanah sistematis dimulai dari kegiatan persiapan penyelenggaraan pendaftaran tanah sampai dengan penyerahan sertipikat kepada

masyarakat dan penyerahan dokumen hasil pendaftaran tanah sistematis kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat oleh Panitia Ajudikasi.

Secara garis besar proses penyelenggaraan pendaftaran Tanah sistematis dapat dibagi dalam 3 tahap yaitu, sebagai berikut:

1. Tahap persiapan
2. Tahap pelaksanaan Ajudikasi sistematis
3. Tahap penyerahan hasil Ajudikasi³⁶

Ad. 1. Tahap Persiapan Ajudikasi

Pada tahap persiapan setidaknya dilakukan lima kegiatan utama, yaitu meliputi :

a. Bimbingan Teknik Pelaksana

Dalam rangka pendaftaran tanah sistematis di Kelurahan Serdang agar pelaksanaannya dapat berjalan dengan baik sesuai rencana yang telah ditetapkan, maka terhadap personal Panitia Ajudikasi terlebih dahulu diberikan bimbingan pengetahuan dan keterampilan sebelum melaksanakan tugas. Bimbingan tersebut adalah berupa kursus kilat selama 20 hari kerja dengan materi tentang pengetahuan teknik, yuridis dan administratif mengenai masalah pertanahan.

b. Pengambilan Sumpah

Sesuai Pasal 49 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, sebelum melaksanakan tugasnya seluruh anggota Panitia Ajudikasi wajib disumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan penekanan terhadap kesanggupan untuk mentaati keharusan atau untuk tidak melakukan larangan yang ditentukan.

Pengambilan sumpah Panitia Ajudikasi Kelurahan Serdang dilaksanakan pada tanggal 05 Juli 1999 di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat bertempat di ruang sidang Kantor

³⁶ Rangkuman wawancara dengan Dra. Rita Purwanti, Panitia Ajudikasi Kelurahan Serdang, tanggal 17 April 2009

Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat. Anggota Panitia Ajudikasi Kelurahan Serdang yang disumpah sebanyak 18 orang.

c. Penyuluhan

Sebelum dilaksanakan kegiatan penyelenggaraan pendaftaran secara sistematis terlebih dahulu dilaksanakan penyuluhan kepada masyarakat/masyarakat pemilik tanah di wilayah Kelurahan Serdang, kegiatan penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, Panitia Ajudikasi dan Lurah Serdang serta para tokoh dan sesepuh masyarakat. Penyuluhan dilaksanakan pada tanggal 11 Oktober 1999 bertempat aula Kantor Kelurahan.

Adapun fungsi daripada tim penyuluh adalah menanamkan motivasi dan menjelaskan masalah seputar kegiatan pendaftaran tanah sistematis kepada masyarakat. Tugas tim ini adalah dalam rangka peningkatan registrasi pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sistematis. Adapun kewajiban tim penyuluh adalah menampung aspirasi masyarakat dan menjawab setiap pertanyaan masyarakat secara tuntas.

TABEL 1

TARGET BIDANG TANAH YANG DAFTAR

NO	KELURAHAN	JENIS PENDAFTARAN	JUMLAH BIDANG BELUM SERTIPIKAT	TARGET PELAKSANAAN BIDANG	KETERANGAN
1.	Serdang	Ajudikasi	2.898	1.000	Jumlah bidang tanah yang ada di seluruh wilayah kelurahan Serdang adalah 4.817 bidang.
		PRONA	1.898	250	

Sumber Data : Laporan Akhir Panitia Ajudikasi dan Tim Prona Kelurahan Serdang

d. Mengadakan Penelitian Pendahuluan

Dalam penelitian pendahuluan ini Tim Ajudikasi melakukan pengumpulan data di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat terhadap bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dengan cara memploting gambar situasi pada peta kerja. Selain itu tim juga melakukan identifikasi di kantor Kelurahan Serdang untuk memperoleh data mengenai status tanah dan jumlah wajib pajak menurut buku Pajak Bumi dan Bangunan.

Dari peneliatain pendahuluan tersebut diperoleh data, yaitu luas wilayah Kelurahan Serdang seluruhnya berjumlah 82,23 ha, yang diklasifikasikan menjadi :

- | | |
|------------------------------------------|----------|
| - Tanah berdasarkan Verponding Indonesia | 30,09 ha |
| - Tanah Negara/garapan | 40,04 ha |
| - Tanah Kavling | 12,10 ha |

e. Mobilisasi Panitia Ajudikasi

Mobilisasi Panitia Ajudikasi ke lokasi dengan mengadakan kegiatan antara lain penataan ruang kantor (*Base Camp*) dan penempatan alat-alat kerja sesuai kebutuhan dan kondisi ruangan. Kegiatan lain yang lebih penting yaitu mengadakan meeting untuk membicarakan sistim/strategi pelaksanaan tugas dan pembagian tugas secara organisasi serta pembagian wilayah kerja satgas.

Ad. 2. Tahap Pelaksanaan Ajudikasi Sistematis

Dalam tahap pelaksanaan ini para Satgas Yuridis bersama Satgas Pengukuran melaksanakan tugasnya dalam tahapan kegiatan :

- a. Melakukan koordinasi dengan ketua RT, dan RW, serta Aparat Kelurahan untuk memberikan informasi bahwa pendaftaran tanah sistematis segera dimulai pelaksanaannya.
- b. Penyuluhan langsung oleh Satgas, orientasi lapangan dan pemberitahuan kepada warga untuk memasang tanda batas/patok atas tanahnya masing-masing.
- c. Ajudikasi di lapangan oleh Satgas Yuridis dan Satgas Pengukuran.

1) Satgas Yuridis

Satgas Yuridis bertugas membuat Sket bidang tanah, dimana sket tersebut dibuat untuk setiap RT sesuai pembagian wilayah kerja masing-masing satgas, yang selanjutnya dikoordinasikan dengan satgas pengukuran dalam rangka pelaksanaan pengukuran terhadap bidang-bidang tanah tersebut, untuk data yuridis Satgas telah dapat mengumpulkan data sebanyak 1.120 bidang tanah.

Penetapan batas dilaksanakan oleh satgas yuridis dengan persetujuan/disaksikan oleh para pemilik tanah yang berbatasan. Sebelum dilakukan pengukuran, terlebih dahulu satgas yuridis meminta/menarik asli surat-surat tanah dari masyarakat untuk diteliti lebih lanjut baik perolehannya maupun dasar penguasaannya, kemudian dituangkan dalam daftar isian 201 yaitu Daftar Risalah Penelitian Tanah sebagai bahan pertimbangan keputusan sidang Panitia.

2) Satuan Tugas Pengukuran

Dalam Pelaksanaan pekerjaan lapangan pada tahap permulaan membuat dan memasang tugu yang terbuat dari beton sebanyak 36 buah dengan jarak interval 300 M² yang tersebar di seluruh wilayah kelurahan.

Selanjutnya dilakukan pengukuran horizontal dengan cara polygon yang diikat pada beberapa titik sentral horizontal orde 3 pengukuran GPS dalam sistim TM 3 derajat. Langkah berikutnya melakukan pengukuran polygon cabang serta pengukuran ricikan dan perhitungan luas terhadap bidang-bidang tanah yang tidak dikenal (tidak diajudikasi).

Satgas Pengukuran dapat menyelesaikan pengukuran sebanyak 1.420 bidang yang terdiri dari :

1. Tanah yang sudah bersertipikat : 317 bidang
2. Tanah yang belum bersertipikat : 1.103 bidang

Dari 1.420 bidang yang teridentifikasi dibuat dalam 1.000 bidang, selebihnya yang 420 bidang tidak dibuat gambar ukurnya karena bidang-bidang tanah tersebut tidak dikenal (bukan peserta ajudikasi).

d. Pengumuman

Dari data yuridis dan data fisik bidang-bidang tanah yang sudah diajudikasi dan diukur serta selesai perhitungan luasnya selanjutnya dibuat peta bidang menjadi 19 blad. Bersamaan berkas-berkas permohonan ajudikasi diperiksa satu persatu dan dibahas pada rapat Panitia Ajudikasi bersama Satgas Yuridis dalam rangka memberikan fakta dan data kearah pengumpulan status tanahnya.

Dari hasil sidang Panitia Ajudikasi kemudian data fisik dan data yuridis diumumkan di Kantor Ajudikasi, Kantor Kelurahan, dan Kantor RT masing-masing selama jangka waktu 30 hari.

Setelah tenggang waktu pengumuman tersebut selesai, maka dibuatkan Berita Acara Pengesahan (Daftar Isian 202) dan selanjutnya dapat diterbitkan Surat Ukurnya. Terhadap tanah-tanah hak milik adat langsung diproses untuk penerbitan sertipikatnya, disiapkan usulan Konfirmasi Surat Keputusan Pemberian Haknya ke Kantor Pertanahan.

e. Surat Keputusan Pemberian Hak

Untuk tanah negara dan tanah Verponding Indonesia pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat. Dalam pelaksanaan Ajudikasi saat ini kepala kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat telah menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai berikut :

TABEL 2
DAFTAR SURAT KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK

NO	NOMOR SURAT KEPUTUSAN	TANGGAL
1.	09/01-250.520.1-31.AJD-2000	11-01-2000
2.	03/251-500.520.1-31-AJD-2000	19-01-2000
3.	21/501-750.520.1-31-AJD/2000	31-01-2000
4.	07/751-1.000.520.1.31-AJD/2000	16-02-2000

Sumber : Laporan Akhir Panitia Ajudikasi

Setelah draf Surat Keputusan Pemberian Hak diterbitkan dan sebelum ditanda tangani oleh Kepala Kantor, sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan maka, peserta Ajudikasi diwajibkan membayar Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Negara. Bukti pembayaran BPHTB berupa formulir SSB yang sudah divalidasi oleh bank persepsi yang telah ditunjuk.

f. **Pengolahan Blanko Sertipikat.**

Satu komponen dalam rangka pendaftaran tanah sistematis yang tidak dapat dipisahkan yaitu pengadaan dan penggunaan blanko sertipikat. Blanko sertipikat penting sekali artinya sebagai media penerbitan sertipikat tanah, karena blanko-blanko ini tidak sembarang dapat diperoleh. Akan tetapi blanko ini disetarakan dengan surat berharga yang dicetak khusus dengan maksud untuk menghindari kejahatan pemalsuan. Oleh karena itu pengolahan terhadap blanko ini disetarakan dengan surat berharga yang dicetak khusus dengan maksud untuk menghindari kejahatan pemalsuan sertipikat. Oleh karena itu pengolahan terhadap blanko sertipikat harus sangat diperhatikan supaya penggunaannya benar-benar sesuai ketentuan yang berlaku.

Untuk penggunaan blanko dalam rangka penerbitan sertipikat sering terjadi kerusakan, hal ini disebabkan oleh kekeliruan pengetikan, adanya revisi data, kesalahan lokasi bidang tanah dan sebagiannya. Selain dari itu juga terdapat blanko sertipikat yang tersisa tidak dipergunakan, akibat dropping yang berlebih dari Pusat. Berikut ini pengelolaan blanko sertipikat tersebut tersebut dapat diuraikan di bawah ini.

TABEL 3

DAFTAR PENERIMAAN DAN PENGGUNAAN BLANKO SERTIPIKAT

PENERIMAAN				PENGELUARAN			
No.	Tanggal	Nomor Seri	Jumlah (Exp)	Tercetak	Rusak	Sisa	Jumlah (Exp)
1.	17-02-2000	EA.780001 – 79000	1.025	1.000	13	12	1.025

Sumber : Laporan Akhir Panitia Ajudikasi

g. Penerbitan Sertipikat

Dalam target yang telah ditetapkan sebanyak 1.000 sertipikat atau data fisik yang teridentifikasi sebanyak 1.420 bidang tanah yang belum bersertipikat. Panitia Ajudikasi dapat mengumpulkan data yuridis berupa surat-surat tanah yang merupakan alas hak sebanyak 1.000 berkas, hal ini berarti 420 bidang tanah tidak mendaftar menjadi peserta adjudikasi, karena bidang tanah tersebut tidak dikenal.

Sampai dengan akhir kegiatan adjudikasi di Kelurahan Serdang Pantia Ajudikasi berhasil menerbitkan sebanyak 1.000 buah sertipikat, yang terdiri dari :

1. Sertipikat Hak Milik : 432 buah
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan : 668 buah
3. Sertipikat Hak Pakai : -- buah

Ad. 3. Tahap Penyerahan Sertipikat

Sebagai tugas akhir Panitia ajudikasi yaitu menyerahkan hasil pendaftaran tanah sistematis berupa Sertipikat Tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah kepada para peserta Ajudikasi, dari jumlah 1.000 buah sertipikat yang telah dapat diterbitkan telah diserahkan seluruhnya kepada masyarakat.

2.4. Analisa pembahasan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan pengaruhnya Terhadap tertib Pertanahan di kelurahan serdang Jakarta pusat

2.4.1. Pengaruh dan Manfaat Pendaftaran Tanah Sistematis di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat

Luas wilayah Kelurahan Serdang menurut Data Monografi Kelurahan Serdang tahun 2007 ditetapkan 82,23 hektar, untuk memudahkan jalannya pemerintahan, Kelurahan Serdang terbagi dalam 113 Rukun Tetangga dan 7 Rukun Warga.

Komposisi Status tanah menurut Data Demografi Kelurahan Serdang adalah sebagai berikut :

- | | | |
|-------------------------------|---|----------|
| 1. Tanah Negara | : | 40,04 ha |
| 2. Tanah Verponding Indonesia | : | 30,09 ha |
| 3. Tanah Kavling | : | 12,10 ha |

Adapun penggunaan sesuai peruntukan, yaitu :

- | | | | |
|---------------------------|---|-------|----|
| - Perumahan | : | 53 | ha |
| - Perkantoran/Perdagangan | : | 12 | ha |
| - Fasos/Fasum | : | 14,20 | ha |
| - Jalur Hijau | : | -- | |
| - Tanah Kosong | : | 3,03 | ha |

Menurut hasil pengumpulan data fisik Panitia Ajudikasi dengan pengukuran bidang-bidang tanah-tanah, wilayah ini terdiri dari 4.817 bidang baik

tanah yang sudah bersertipikat maupun yang belum. Di bawah ini disajikan data penerbitan sertipikat hasil adjudikasi Kelurahan Serdang.

TABEL 5
SERTIPIKAT YANG TELAH DISERAHKAN

NO	KELURAHAN	JUMLAH SERTIPIKAT	TELAH DISERAHKAN	BELUM DISERAHKAN	KETERANGAN
1.	SERDANG	1.000 buah	1.000 buah	-	Seluruhnya selesai dan sudah diserahkan kepada yang berhak.

Sumber : Laporan Akhir Panitia Adjudikasi

2.4.1.1. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Tertib Hukum

Yang dimaksud tertib hukum pertanahan adalah bahwa semua orang atau badan hukum yang menguasai atau menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menurut peraturan perundangan yang berlaku. Dari penjelasan tersebut dapat dikatakan bahwa setiap pihak yang memiliki atau menguasai satu atau beberapa bidang tanah bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari penjelasan tersebut dapat dikatakan bahwa setiap pihak yang memiliki atau menguasai satu atau beberapa bidang tanah dibuktikan dengan sertipikat.

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan proses pensertipikatan tanah yang pada prinsipnya meliputi kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis. Di dalam sertipikat tanah terkandung data fisik dan data yuridis sebagai rekonstruksi terhadap subyek dan obyek hak atas tanah. Dengan demikian sertipikat menampung data yang akurat dan faktual yang merupakan jaminan kepastian hukum.

Dengan demikian jika setiap bidang tanah sudah didaftar haknya dengan disertai sertipikat tanah sebagai bukti sah kepemilikannya, niscaya perebutan dan sengketa tanah dapat dihilangkan atau setidaknya dieliminir. Begitu juga Fakta menunjukkan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di kelurahan Serdang berpengaruh terhadap sengketa tanah di wilayah tersebut.

TABEL 6
KONDISI TERTIB HUKUM PERTANAHAN

NO.	TAHUN	HUBUNGAN HUKUM	PERANGKAT PERUNDANG-UNDANGAN	FUNGSI ADMISTRATIF
1.	Sebelum Tahun 2000	<ul style="list-style-type: none"> - Bukti kepemilikan bermacam-macam - Bukti perolehannya sering tidak runtut dari pemilik asal sampai kepada pemilik terakhir (pemohon) - Data tentang obyek sering tidak akurat - Tidak adanya kepastian hukum bagi pemiliknya 	<ul style="list-style-type: none"> - Kesepakatan para pihak - - - 	<ul style="list-style-type: none"> - Belum dilaksanakan dengan baik - Belum teregistrasi dengan baik, karena kekurangpahaman subyek hukum terhadap masalah pertanahan. - Belum dilakukan pengukuran lapang sehingga data mengenai luas tanah sering tidak akurat. -
2.	Sesudah Tahun 2000 (setelah dilaksanakan Ajudikasi)	<ul style="list-style-type: none"> - Bukti kepemilikan jelas berupa sertipikat hak atas tanah. - Adanya Kepastian hukum 	<ul style="list-style-type: none"> - PP No.24 Tahun 1997 - Permenag/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 - Permenag/Kepala BPN No.9 Tahun 	<ul style="list-style-type: none"> - Terdaftar secara benar berdasarkan peraturan yang berlaku pada instansi yang berwenang.

			1999 - Undang-Undang No.21 Tahun 1997 - Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2002 - Permenag/Kepala BPN No.3 Tahun 1997	
		- Jika terjadi peralihan, maka harus dibuat akta peralihan dengan akta otentik - Data tentang Subyek, obyek, dan luas faktual dan kongkrit.	- PP No.24 Tahun 1997	- Setiap terjadi perubahan data selalu dicatat di Kantor Pertanahan. - Data tentang subyek, obyek, dan luas tercatat secara pasti pada buku tanah

2.4.1.2. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Tertib Administrasi Pertanahan

Yang dimaksud Tertib Administrasi Pertanahan adalah kondisi yang mencerminkan keadaan dimana setiap bidang tanah telah tersedia catatan mengenai data fisik dan yuridis, penguasaan, penggunaan, status tanah, dan jenis haknya yang dikelola dalam system informasi pertanahan yang lengkap.

Terhadap mekanisme prosedur/tatacara pelayanan dibidang pertanahan yang sederhana, cepat, murah, namun menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsekuen. Dan penyimpanan warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pensertipikatan tanah telah dilakukan secara tertib, beraturan dan terjamin keamannya.

Di bawah ini akan disajikan data yang mencerminkan kondisi sebelum dilakukan Pendaftaran Tanah Sistematis melalui Ajudikasi dan kondisi setelah dilakukan Ajudikasi.

TABEL 7
KONDISI TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN

NO.	TAHUN	CATATAN MENGENAI OBYEK HAK	PROSEDUR TATA KERJA	PENYIMPANAN WARKAH
1.	Sebelum Tahun 2000	<ul style="list-style-type: none"> - Catatan mengenai data fisik, yuridis, belum tersedia dengan baik - Catatan mengenai penguasaan, penggunaan, dan nilai tanahnya belum tersedia dengan baik - Tidak jelas baik status tanah maupun jenis haknya. 	<ul style="list-style-type: none"> - Belum ada prosedur pelayanan karena belum ada pendaftaran hak atas tanah - Pengambilan data fisik dengan melakukan pengukuran secara massal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Penyimpanan dokumen oleh masing-masing pemilik. - Tidak ada pengelolaan system informasi pertanahan - Tidak ada warkah maupun Buku Tanah
2.	Sesudah Tahun 2000	<ul style="list-style-type: none"> - Catatan mengenai data fisik maupun yuridis sudah tersedia dengan baik - Penguasaan fisik oleh pemilik tanah dan 	<ul style="list-style-type: none"> - Telaah data yuridis oleh Satgas Yuridis Panitia Ajudikasi - Dicatat dalam Berita Acara Peninjau lapangan oleh Satgas 	<ul style="list-style-type: none"> - Data fisik yang tertuang dalam Surat Ukur dan Gambar situasi disimpan di Kantor Pertanahan - Data yuridis dalam bentuk warkah disimpan di Kantor

		penggunaannya didasarkan pada Rencana Tata Kota/Planning Tata Kota - Status tanah menjadi jelas tertuang dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah - Jenis hak diberikan sesuai alas hak yang dimiliki pemohon	yuridis - Dilakukan penelitian tanah oleh Satgas yuridis untuk mengetahui status tanah yang sebenarnya - Alas hak tanah adat diberikan hak milik, dan terhadap obyek yang berstatus tanah Negara diberikan hak Guna Bangunan	Pertanahan - Warkah disimpan dengan baik dan aman - Berita Acara Penelitian Tanah disimpan menjadi satu kesatuan warkah dengan data yuridis lainnya di Kantor Pertanahan. - Warkah dan buku tanah disimpan di Kantor Pertanahan
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.4.1.3. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Tertib Penggunaan Tanah

Dalam upaya fungsi tanah dapat benar-benar bermanfaat untuk kemakmuran rakyat, maka setiap individu, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya, memelihara, serta mencegah terjadinya kerusakan, sehingga tanah lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat.

Dari data Monografi serta wawancara yang dilakukan dengan Lurah Serdang, terungkap bahwa secara garis besar wilayah Kelurahan Serdang ditinjau dari aspek penggunaan tanah terbagi menjadi tiga kondisi. Wilayah RW.01, 02, dan sebagian kecil RW.05 dan 06 adalah daerah dengan kondisi padat penduduk dengan karakter perumahan sederhana dan tidak teratur. Sedangkan di RW. 03, dan 04 merupakan daerah yang sudah lebih teratur dan tertata dalam bentuk konsolidasi pertanahan yang baik khusus untuk RW. 05 sebagian besar dari wilayahnya sudah tertata rapih karena pada tahun 1971 telah dilaksanakan

perpetakan dalam bentuk kavling-kavling yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kotamadya Jakarta Pusat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di kelurahan Serdang difokuskan pada daerah-daerah padat penduduk. Hal ini dilakukan berdasarkan pertimbangan sebagian besar tanah pada wilayah tersebut belum terdaftar. Selain dari itu kondisi perekonomian masyarakat setempat termasuk kategori berpenghasilan menengah ke bawah.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah secara sistematis berangsur-angsur menuju kearah perbaikan. Hal ini ditandai dengan semakin yakinnya masyarakat setempat bahwa tanah yang mereka tempati sudah mempunyai hak dan sudah berkekuatan hukum yang sah. Dari persepsi yang demikian warga menjadi lebih peduli terhadap lingkungannya. Keadaan ini terlihat dengan munculnya semangat warga untuk membangun rumahnya menjadi lebih rapih dan disertai fasilitas perbaikan got, pembuatan bak sampah, serta pembuatan taman sederhana di beberapa tempat umum.

Berikut ini disajikan data daerah tidak teratur/perumahan tidak tertata yang dan terkesan kumuh, dilihat tahun demi tahun semakin membaik.

TABEL 8

PETA DAERAH TIDAK TERATUR / PERUMAHAN TIDAK TERTATA

NO.	TAHUN	WILAYAH – R.W.	PROSENTASE	KETERANGAN
A.	Sebelum dilakukan Ajudikasi			Berdasarkan data Monografi Tahun 2007 dan sesuai Surat Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta No.228/2004 Tanggal 3 Pebruari 2004 luas wilayah Kelurahan Serdang ditetapkan 82,22 ha.
1.	1996	01, 02, seb. kecil 05, dan seb. 06	30 %	
2.	1997	01, 02, seb. kecil 05, dan seb. 06	29 %	
3.	1998	01, 02, seb. kecil 05, dan seb. 06	29 %	
A.	Setelah dilakukan			

	Ajudikasi			
4.	2000	01, 02, seb. kecil 05, dan seb. 06	21 %	Wilayah RW. 03, 04, 07, sebagian besar 05, dan 06 merupakan daerah yang sudah teratur
5.	2001	01, 02, seb. kecil 05, dan seb. 06	18 %	
6.	2002	01, 02, seb.05, dan seb. 06	16 %	
7.	2003	01, 02, seb.05, dan seb. 06		

Sumber : Hasil wawancara dengan Lurah Serdang

Adapun yang dimaksud dengan tertib penggunaan tanah merupakan kondisi dimana; setiap bidang tanah telah digunakan secara optimal, serasi dan seimbang sesuai dengan potensi, guna berbagai kegiatan kehidupan dan penghidupan. Selain dari itu tidak terdapat benturan kepentingan antar sektor penggunaan tanah. Di bawah ini disajikan data kondisi tertib penggunaan tanah di Kelurahan Serdang

TABEL 9
KONDISI TERTIB PENGGUNAAN TANAH

NO.	TAHUN	PENGGUNAAN TANAH	KETENTUAN PLANOLOGI DAN PERUNTUKAN	TINGKAT KEPATUHAN TERHADAP PERATURAN
1.	Sebelum Tahun 2000	<ul style="list-style-type: none"> - ± 59 ha adalah areal pemukiman - ± 7 ha di-pergunakan untuk perkantor-an dan per-dagangan - ± 8 ha di-gunakan untuk fasos/fasum - ± 8,23 ha merupakan tanah kosong 	<ul style="list-style-type: none"> - 53 ha wilayah Kelurahan Serdang peruntukannya adalah Wisma Kecil/ Deret (WKc/D) dan Wisma Sedang (WSd). - 12 ha peruntukannya adalah perkantoran dan / perdagangan - 14,20 ha peruntukan-nya adalah fasos / fasum 	<ul style="list-style-type: none"> - Belum baik, masih banyak bangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Kota sebanyak 37 % - Ketentuan Garis Sepadan Bangunan masih banyak dilanggar, banyak bangunan yang tidak mematuhi ketentuan GSB sebanyak 30 %

2.	Sesudah Tahun 2000	<ul style="list-style-type: none"> - Bangunan rumah tinggal dalam kondisi sudah tertata rapih - Areal perkantoran dan perdagangan sudah sesuai Tata Ruang dan Rencana Kota - Pembangunan fasos/fasum sudah sesuai ketentuan 	<ul style="list-style-type: none"> - Sudah sesuai dengan Planologi Tata Kota. - Pemanfaatan tanah di wilayah tersebut sudah memperhatikan aspek tata guna tanah - Seluruh bangunan fasos/ fasum sudah sesuai dengan planologi 	<ul style="list-style-type: none"> - Tanah kosong banyak digunakan untuk bangunan liar sebanyak 70 % - Kepatuhan untuk memenuhi aturan hukum meningkat menjadi 85 % - Pelaksanaan pembangunan sudah mendapat ijin dalam bentuk IMB sebanyak 85 % - Bangunan fasos/ fasum yang telah memiliki Sertipikat dan IMB sebanyak 100 %
----	--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sumber data : Hasil Wawancara dengan Lurah Serdang, Pejabat Dinas Tata Kota.

2.4.1.4. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup

Tertib pemeliharaan dan Lingkungan Hidup, adalah keadaan dimana penanganan bidang pertanahan telah menunjang kelestarian hidup dan terwujudnya pembangunan berkelanjutan bernuansa lingkungan. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah harus melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah secara sistematis membawa dampak positif bagi masyarakat setempat dengan keyakinan jika tanahnya sudah mempunyai kekuatan hukum yang sah maka, dari persepsi yang demikian warga menjadi lebih peduli terhadap lingkungan. Keadaan ini terlihat dengan munculnya semangat warga untuk membangun saluran air (got), pembuatan bak sampah, menanam pohon dan tanaman hias disekitar rumahnya, bahkan membuat taman sederhana di beberapa tempat umum.

Lebih dari itu semakin banyak warga yang sudah sadar lingkungan, hal ini terbukti dengan antusiasnya warga masyarakat di Kelurahan Serdang yang menyambut baik adanya Program kebersihan dan keindahan lingkungan serta pembuatan sumur resapan selain untuk mengantisipasi datangnya banjir juga dimaksudkan untuk menjaga keseimbangan air tanah agar terhindar dari bakteri.

TABEL 10
BENTUK KEPEDULIAN WARGA DALAM HAL PEMELIHARAAN
TANAH DAN LINGKUNGAN HIDUP

NO.	JENIS KEGIATAN	PRESTASI	KETERANGAN
1.	Lomba Kebersihan, Keindahan, dan Ketertiban (K3)	Juara I	Tingkat Propinsi
2.	Lomba Toga di Rumah Sehat	Juara I	Tingkat Propinsi
3.	Lomba Keindahan Lingkungan	Juara I	Tingkat Kotamadya

Sumber data : Monografi Kelurahan Serdang Tahun 2007

Untuk melihat pandangan Kepala Kantor Pertanahan, Ketua Ajudikasi dan Lurah Serdang serta masyarakat sebagai pemohon pendaftaran tanah sistematis, berikut hasil wawancara yang berkaitan dengan persepsinya tentang Pendaftaran Tanah sistematis di Kelurahan Serdang, Kecamatan Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat disajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut :

TABEL 11
MATRIK PERBANDINGAN
PERSEPSI TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK

Key Informant	Persepsi Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis di Kelurahan Serdang		
	Latar Belakang	Aspek lain yang dipertimbangkan	Sasaran yang ingin dicapai
Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat	Untuk menyediakan informasi bagi masyarakat dan pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan pembuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.	Pihak-pihak yang berkepentingan, baik pemerintah maupun swasta sangat membutuhkan informasi dan data pertanahan.	Penerbitan sertifikat tanah, pembuatan peta-peta pemilikan tanah (peta kadasteral) dan pembuatan daftar umum.
Ketua Panitia Ajudikasi	Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.	Terhadap bidang-bidang tanah yang belum didaftar haknya berpotensi dapat menimbulkan masalah /sengketa pertanahan oleh karena tidak tersedianya data yang akurat.	Menjamin kepastian hukum mengenai hak atas tanah, yang meliputi: - pemilikannya - batas-batasnya - hak-hak atas tanahnya. Tersedianya informasi pertanahan (kadasteral) bagi pemerintah untuk keperluan perpajakan.
Lurah Serdang	Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib	Sebagai pamong dituntut untuk dapat melayani keperluan masyarakat dengan sebaik-baiknya. Salah satu tuntutan yang	Tersedianya informasi pertanahan yang meliputi : - pemilik - letak tanah - lokasi

administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai hal tersebut setiap bidang tanah wajib didaftar haknya.	sangat mendesak adalah terselenggaranya Administrasi pertanahan yang baik dan faktual, serta terwujudnya tertib pertanahan.	<ul style="list-style-type: none"> - proses penguasaan tanah - pajak - rencana pembangunan kota. - Penggunaan dan pemanfaatan tanah
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TABEL 12

Matrik Perbandingan Persepsi Berdasarkan Tinjauan Aspek

Aspek yang ditinjau	Persepsi Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Pusat.	Persepsi Ketua Panitia Ajudikasi	Persepsi Lurah Serdang
Tertib hukum pertanahan	Bagi tanah-tanah yang sudah didaftarkan haknya akan memiliki nilai lebih yaitu adanya kepastian hukum yang tertuang dalam sertipikat hak atas tanah.	Pendaftaran tanah sistematis akan memberikan kepastian hukum serta rasa aman bagi pemiliknya, karena hubungan hukum antara pemilik dengan tanahnya menjadi jelas.	Pendaftaran tanah sistematis sangat membantu masyarakat karena status tanah mereka yang semula kurang jelas kini sudah bersertipikat yang berkekuatan hukum pasti.
Tertib Administrasi Pertanahan	Tertib administrasi pertanahan pada dasarnya merupakan kepentingan pemerintah maupun masyarakat, karena melalui administrasi	Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah sistematis adalah untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang	Pendaftaran tanah sistematis secara sederhana dapat dikatakan sebagai upaya pencatatan, penghimpunan,

	pertanahan yang baik, dapat dikelola system informasi yang lengkap, dan menjamin terwujudnya mekanisme pelayanan yang efisien dan efektif.	berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum	terhadap bidang-bidang tanah demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
Tertib Penggunaan Tanah	Secara tidak langsung akan menjadikan kualitas penggunaan tanah menjadi lebih baik.	Dengan Kekuatan hukum yang sudah diyakini, masyarakat akan menggunakan tanahnya dengan optimal, dan akan merawat dengan sebaik-baiknya.	Dengan sertipikat tanah yang sudah dimiliki, bagi masyarakat merupakan stimulus untuk menjaga dan menggunakan tanah miliknya dengan baik.
Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup	Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah harus melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan dan kelestarian lingkungan hidup	Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah sistematis membawa dampak positif bagi masyarakat setempat, dengan keyakinan jika tanahnya sudah mempunyai kekuatan hukum yang sah maka, dari persepsi yang demikian warga menjadi lebih peduli terhadap lingkungannya.	memunculkan semangat warga untuk membangun rumahnya menjadi lebih rapih, disertai fasilitas perbaikan saluran air (got), pembuatan bak sampah, pembuatan taman-taman di beberapa tempat umum serta melakukan penghijauan disekitar rumahnya dengan menanam pohon hias merupakan refleksi terhadap rasa aman

			karena tanah miliknya sebagai tempat tinggal telah mempunyai kepastian hukum.
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------

Dari hasil penelitian ini dapat diketahui adanya keterkaitan dan persamaan persepsi tentang pendaftaran tanah secara sistematis di Kelurahan Serdang, antara Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, Ketua Panitia Ajudikasi, dan Lurah Serdang. Ketiga sumber tersebut sepakat dan mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di Kelurahan Serdang dengan tujuan untuk menciptakan Catur Tertib Pertanahan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat, ada beberapa hal yang perlu digaris bawah, yaitu :

1. Pendaftaran tanah menghasilkan informasi, baik bagi pemerintah maupun untuk masyarakat. Dengan tersedianya informasi yang akurat dan factual, bagi pihak-pihak yang berkepentingan akan memudahkan dalam mengambil keputusan dalam melakukan tindakan hukum. Seperti misalnya bagi calon pembeli akan merasa yakin bahwa tanah yang akan dibelinya tidak dalam masalah. Bagi kreditur tidak ragu-ragu lagi karena sertipikat tanah yang menjadi jaminan atas hutangnya, tanahnya jelas dan tidak bermasalah. Demikian juga bagi pemerintah akan memudahkan untuk membuat rencana kota dan rencana pembangunan fisik.
2. Menjadi Bahan kajian dan evaluasi terhadap penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis selanjutnya, jika perlakuan Ajudikasi banyak membawa manfaat maka akan lebih ditingkatkan mutu pelayanannya maupun system pendaftarannya.
3. Dapat digunakan sebagai acuan dalam rangka pembuatan rencana tata ruang, yaitu dengan menganalisis dan menata peruntukan tanah. Pelaksanaan rencana tata ruang harus mengatur penggunaan tanah terlebih dahulu. Selanjutnya dari rencana tata ruang dan rencana tata guna tanah dapat

dipergunakan untuk menopang pembangunan ekonomi atas dasar batas wilayah administrasi.³⁷

Selanjutnya Ketua Ajudikasi lebih menekankan aspek pengaruh atas pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum serta melindungi kepada para pemegang haknya. Tanah-tanah yang belum terdaftar inilah yang pada umumnya berpotensi untuk menjadikan penyebab utama timbulnya sengketa/masalah pertanahan. Tidak adanya kepastian/pendaftaran hak atas kepemilikan/penguasaan tanah, menimbulkan suasana ketidakpasti bagi pemiliknya.
2. Dikatakan, Subtansi pendafrtan tanah sistematis adalah menghimpun data fisik dan data yuridis bidang tanah. Oleh karena itu data yang tercantum dalam sertipikat sangatlah akurat dan factual. Dengan demikian sangat membantu dalam penentuan luas dan besar pemunggutan pajak bumi dan bangunan. Luas objek pajak yang tercantum dalam SPPT seringkali tidak sesuai dengan luas yang sebenarnya, maka dari itu seyogyanya SPPT harus mengacu pada data luas yang tercantum dalam sertipikat tanah. Hal ini akan membuat penagihan dan pembayaran pajak bumi dan bangunan menjadi lebih efektif.³⁸

Sementara itu Lurah Serdang berpendapat bahwa pendaftaran tanah secara sistematis, berdampak sangat positif baik bagi masyarakat maupun pemerintah yang dapat diuraikan di bawah ini :

1. Tertibnya administrasi pertanahan pada dasarnya merupakan kepentingan pemerintah maupun masyarakat, karena melalui administrasi pertanahan yang baik, pemerintah dapat menciptakan ketertiban dan kelengkapan data sebagai bahan pengambilan keputusan. Sedangkan masyarakat memperoleh kepastian hukum.

³⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Ishak Djamaluddin, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, tanggal 16 April 2009

³⁸ Hasil wawancara dengan Suwanto, S.sos, Panitia Ajudikasi Kelurahan Serdang Jakarta Pusat, tanggal 17 April 2009.

2. Peran serta masyarakat untuk menciptakan tertib pertanahan mutlak diperlukan dan partisipasi masyarakat dalam pembangunan harus tetap digalakan. Peran serta masyarakat tidak boleh bergantung dengan tersedianya dana dari pemerintah, melainkan harus diusahakan terwujudnya masyarakat yang mandiri melalui swadya dan swadana. Hal ini telah diwujudkan dalam suatu gerakan yang diberi nama POKMASDARTIBNAH (Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan) yang ditandai dengan kegiatan pemasangan tanda batas secara serentak diantara anggota Pokmasdartibnah yang berbatasan. Manfaat pendaftaran tanah secara sistematis setidaknya meliputi tiga keuntungan bagi warga/masyarakat :

- a Memberikan kepastian hukum;
- b Merupakan stimulus bagi masyarakat untuk menjaga dan menggunakan tanah miliknya dengan baik;
- c Memunculkan semangat warga dalam memelihara dan menjaga kelestarian lingkungannya.³⁹

Sedangkan pandangan warga Kelurahan Serdang terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis sangat bermanfaat dikarenakan selama ini tanah yang dihuni belum bersertipikat setelah adanya pendaftaran sistematis sudah mempunyai alat bukti yaitu sertipikat yang dapat dijaminkan pada Bank untuk menambah modal usaha. Karena apabila belum bersertipikat warga hanya bisa menjaminkan pada perorangan yang bunganya sangat tinggi.
2. Dengan kepemilikan tanah yang sudah bersertipikat apabila dijual mempunyai nilai ekonomi yang tinggi, oleh karena untuk pertama kalinya yang ditanyakan oleh pembeli adalah kepastian bukti secara yuridis atas kepemilikan tanah tersebut.
3. Dengan pendaftaran tanah secara sistematis memberikan pengetahuan akan pentingnya bukti kepemilikan tanah yang memberikan kepastian hukum.⁴⁰

³⁹ Hasil wawancara dengan Anwar Maolana, AP, Lurah Kelurahan Serdang Jakarta Pusat, tanggal 15 April 2009

Berdasarkan uraian di atas penulis berpendapat bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah yang telah dilakukan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat telah membawa pengaruh yang positif terhadap tertib pertanahan, khususnya dalam hal ini telah tercapai pelaksanaan catur tertib pertanahan.

Di samping itu pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat menurut penulis telah memenuhi tujuan dari pendaftaran tanah, sebagaimana diamanahkan dalam PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah:

- 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. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintah oleh Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedang buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Oyo Sunaryo dan Bapak Jarisno, Warga Kelurahan Serdang Jakarta Pusat, tanggal 14 April 2009

satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Maka data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

2.4.2 Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis dapat diketahui beberapa kendala yang muncul dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat, yaitu:

1. Kurangnya pengetahuan warga tentang hukum pertanahan, sehingga banyak surat-surat peralihan ajudikasi maupun prona kepemilikan yang dimiliki oleh warga hanya kwitansi maupun dijumpai tidak lengkap urutan kepemilikan.

2. Banyaknya peserta ajudikasi maupun prona yang keadaan ekonominya rendah, sehingga kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan bertahun-tahun tidak terbayarkan sehingga untuk menentukan pembayaran BPHTP dan membayarannya menjadi kendala bagi mereka.
3. Adanya pihak-pihak yang memanfaatkan kesempatan dengan cara membeli sebagian tanah milik warga dengan harga murah dikarenakan kondisi ekonomi masyarakat yang tidak mampu membayar biaya untuk melakukan pendaftaran terhadap bidang-bidang tanah yang dimilikinya.
4. Banyak waktu yang tersita untuk memberikan pengarahannya atas sengketa antar para pihak, karena masalah surat bukti kepemilikan ataupun batas dilapangan tidak sesuai dengan bukti kepemilikan dengan sebelah menyebelahnya.
5. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan. Yaitu :
 - a) Keterlambatan dana yang turun untuk melaksanakan pengukuran menyebabkan pekerjaan menjadi terlambat sehingga pengukuran dan pemetaan dilaksanakan terkesan terburu-buru atau terlalu singkat walaupun tidak menyimpang dari ketentuan yang berlaku.
 - b) Sebelum diukur tanah-tanah milik warga, banyak yang tidak memiliki tanda batas atau patok yang permanen, oleh BPN disiapkan patok kayu panjang sekitar 60 cm yang ditandai cat kuning di atasnya kemudian diserahkan kepada pemilik tanah yang bersangkutan

Walaupun permasalahan tersebut diatas sering terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis namun umumnya dapat diatasi oleh Panitia Ajudikasi karena apabila ada masalah atau sengketa yang timbul dapat diselesaikan melalui musyawarah antara pihak-pihak yang bersengketa di depan Panitia Ajudikasi, sesuai kewenangan yang dimilikinya berdasarkan ketentuan dalam pasal 72 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, mengenai tugas dan wewenang panitia ajudikasi untuk mengusahakan penyelesaian sengketa secara damai. Bila permasalahan tidak dapat terselesaikan secara damai, maka upaya terakhir dilakukan melalui jalur pengadilan.

Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang muncul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut adalah dengan melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat, sehingga warga mendapatkan informasi dan pengetahuan hukum yang memadai untuk mendukung terselenggaranya pendaftaran tanah dengan baik. Untuk pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah) bagi warga yang tidak mampu telah mendapatkan keringanan dalam pembayarannya.



BAB III

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di kelurahan Serdang Jakarta Pusat telah memberikan pengaruh yang signifikan dan positif dalam mewujudkan tertib pertanahan dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya terhadap tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan, yang ditunjukkan dengan banyaknya bidang tanah yang telah mampu disertipikatkan dalam proses pendaftaran tanah ini. Hal ini akan berdampak terhadap penurunan jumlah sengketa tanah, oleh karena warga telah memiliki tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) dan terdapatnya data pertanahan yang lengkap.
2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di kelurahan Serdang Jakarta Pusat adalah kurangnya pengetahuan hukum pertanahan yang dimiliki oleh warga, rendahnya tingkat perekonomian yang berdampak terhadap kemampuan warga dalam pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan diperlukannya waktu panjang untuk memberikan pengarahan kepada warga dan hambatan-hambatan yang terjadi di dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan yaitu keterlambatan dana yang turun untuk melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta tidak adanya batas-batas patok yang merupakan tanda batas tanah-tanah milik warga

3.2 Saran

Saran-saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini adalah :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan terhadap seluruh bidang tanah yang ada di desa/kelurahan secara lengkap untuk terciptanya tertib pertanahan di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis tidak hanya bergantung kepada pemerintah, melainkan diarahkan kepada pendidikan masyarakat melalui ajudikasi swadaya dan swadana demi terwujudnya masyarakat yang mandiri dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah.
3. Diadakannya program pinjaman kredit dengan bunga yang rendah kepada masyarakat yang tidak mampu untuk membayar biaya untuk proses pendaftaran tanah untuk pertama kali atas bidang tanah yang dimilikinya.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abidin, Said Zainal. *Kebijakan Publik*. Yayasan Pancur Siwah, Jakarta, 2002.
- Badan Pertanahan Nasional. *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*. Jakarta, Maret 1989.
- Bahsan, M. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. CV. Rejeki Agung, Jakarta, 2002.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid I*. Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta 2005.
- Islamy, M. Irfan. *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijakan Negara*. PT Bumi Aksara, Jakarta, 1991.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 2000.
- Muljono, E, Liliawaty. *Eksekusi Grose Akta Hipotek oleh Bank*. PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Cet. 2, Bandung, Mandar Maju, 1994.
- _____. *Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*. Cet. 1. Bandung, Mandar Maju, 1999.
- R. Munarwadi. *Dasar-dasar Administrasi Perkantoran*. Stensilan, Jakarta, 1989.
- Silviana, Ana. *Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Masalah-Masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vo. 33 N0. 3 Juli-September 2004.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1984.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

Syafiie, Inu Kencana dkk. *Ilmu Administrasi Publik*. PT Rineka Cipta, Jakarta, 1999.

S.W., Sumardjono Maria. *Kebijaksanaan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2001.

A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara 1945, tentang Peraturan Dasar Negara Republik Indonesia.

Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960.

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961.

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997.

_____, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Pertanahan Nasional tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997.

_____, *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pembentukan Panitia Ajudikasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis*, Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 119-XI-1999.

_____, *Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penetapan Lokasi Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis*, Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 51-XI-1999.



**PEMERINTAH KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT
KECAMATAN KEMAYORAN
KELURAHAN SERDANG**

Jl. Bendungan Jago No. 11 - Telepon : 424 4247,421 4664
JAKARTA

Kode Pos 10650

Nomor : 156/-1.711
Sifat : Umum
Lampiran : -
Hal : Pelaksanaan Penelitian
Dan Wawancara

29 Juni 2009

Kepada
Yth. Ketua Sub Program Magister Kenotarian
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

di -

JAKARTA

Memperhatikan Surat Ketua Sub Program Magister Kenotarian
Fakultas Hukum Universitas Indonesia Nomor 551 / PNFHUI / VI / 2009
tanggal 24 Juni 2009 perihal permohonan izin memperoleh data untuk mahasiswa :

Nama : ILHAM ADIANSYAH, S.H.

NPM : 0706177570

Bahwa benar nama tersebut diatas telah melaksanakan Penelitian dan
Wawancara dengan kami dalam rangka menyelesaikan Tesis yang berjudul :
" Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Dan
Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat "

Demikian harap maklum, atas perhatian diucapkan terima kasih.

KELURAHAN SERDANG

EDY SURKAPTO, S.Sos Wakil
NIP. 470047952



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA PUSAT

Jalan Tanah Abang I Telp. 3850790 Jakarta Pusat

SURAT KETERANGAN

Nomor: 614/ 09.11-RTU

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ISHAK DJAMALUDIN, SH
NIP : 010 153 302
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat
Alamat Kantor : Jalan Tanah Abang I No. 1 Jakarta Pusat

Dengan ini menerangkan dengan sebenarnya bahwa:

Nama : ILHAM ADIANSYAH, SH
NIM : 0706177570
Alamat : Perumahan Beji Permai
Jl. Anggrek I, Blok I No. 12, Beji Depok

Adalah benar telah melakukan penelitian dan mewawancarai petugas Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat dari Tanggal 19 s/d 21 Mei 2009 untuk kepentingan penyusunan Tesis pada Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia dengan judul "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat", sebagaimana surat dari Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia tanggal 08 Mei 2009 No. 356/PN.FHUIV/2009 perihal ijin Riset/ Penelitian.

Demikian, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

Jakarta, 19 - 6 - 2009

Kepala Kantor Pertanahan
Kotamadya Jakarta Pusat



ISHAK DJAMALUDDIN, SH
NIP. 010 153 302

KARTU PERPETAKAN

Berdasarkan Sk. Gub. DKI. tgl. 15.8.1970
No. Ad. 713/171670.

No.: 281/E/SERANG/1976

Nama pemilik: EMOW SUNERMAN

Pekerjaan :

Alamat : KARUF SERANG 17.009 / JAWA

PERPETAKAN SERDANG BARU/SUMUR BATU

Blok : A Parsil No. 350^B Phase -

Jenis : DK W Luas 1.160 m²

Jakarta, 21. DAS 1976

PAS FOTO



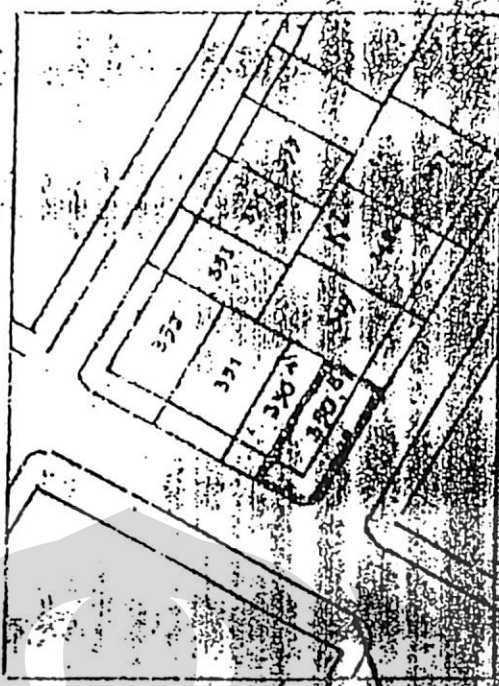
Emow Sunerman

KTP No. 21.1751/1970

PENJELASAN :

- a. Penunjukan perpetaan ini berdasarkan surat Perintah Sotir tgl. 17-11-1972 No. 844 dan tanda bukti penguasaan tgl. 6-5-74 No. 249.
- b. Pomboran sesuatu hak atas tanah tersebut harus diminta dari Kantor Agraria Daerah Jakarta Pusat/Inspektori Agraria DKI Jakarta.

SITUASI SKALA 1 : 1000



LOZIN C. YUDHANEWIGUNAWAN TANAH
(OCCUPATION PERMITS)

Wali Kota Jakarta Pusat memohon izin kepada Pemerintah Kota Jakarta Pusat untuk menggunakan tanah yang bersangkutan sebagai tempat tinggal sementara bagi keluarga yang bersangkutan yang bertempat tinggal di Jalan ... No. ... Kelurahan ... Kecamatan ... Kota Jakarta Pusat.

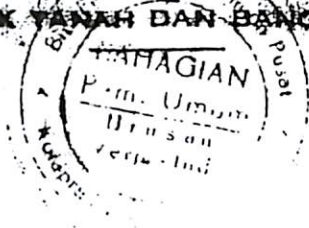
KARTU PERPETAKAN
SERDANG BARU - SUMUR BATU



PEMERINTAH KOTA JAKARTA
WALIKOTA JAKARTA PUSAT
Jalan Pagaruyuban, Batavia
JAKARTA

REPUBLIK INDONESIA
 (PADJAK TANAH DAN BANGUNAN²)

BUAT TAHUN 19 55 HINGGA 19 59
 NO. 393/1280 KOPIR VERP. - INDONESIA.



KERESIDENAN: Kota Padang
 KABUPATEN: Padang Kota
 KAWEDHANAN: Kacamatan
 DESA: Kemayoran

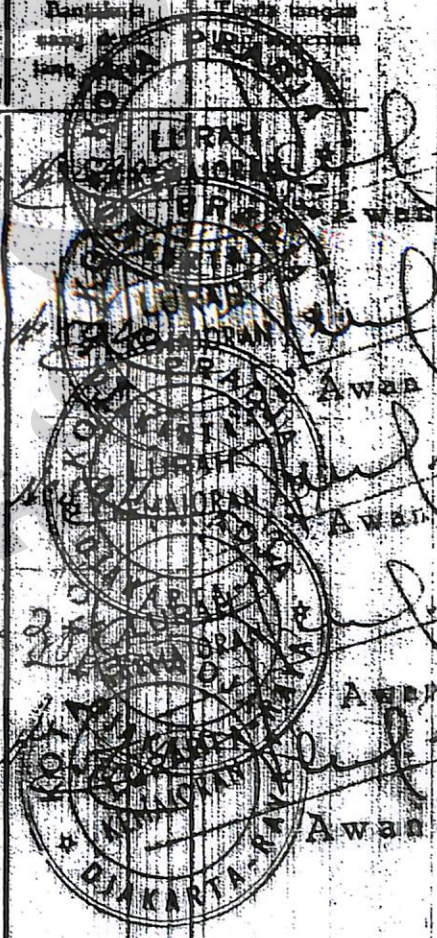
SURAT PADJAK

(diberikan pada tanggal tahun 19.....)

Keterangan tentang letaknya tanah atau piktaran

Nama orang yang dikenakan pajak dan tempat tinggalnya Brahim Sudjema
Gg. Bugis. P. 91
 Jumlah pajak setahun R. 18 (Delapan belas rupiah)

Tanggal pembayaran			Pembayaran untuk tahun masa	Bantakan uang pajak yang dibayar		Bantakan uang pajak yang diterima	Tanda tangan dan cap pejabat
tahun	bulan	hari		Dipada dengan huruf	Dengan angka		
1955	9	9	1955	delapan belas rupiah	18		
1955	9	9	1956	idem	18		
1955	9	9	1957	idem	18		
1950	11	3	1950	idem	18		
1957	2	6	1959	idem	18		





DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH PRATAMA JAKARTA KEMAYORAN
KANTOR PELAYANAN PAJAK

Telepon :

Facsimile :

BUKTI PENERIMAAN SURAT

Nomor :

WALAH PAJAK NON NPWP

nama : L. KWINI NO. 7 10410

alamat : Tidak Terdefinisi

jenis Pajak : Surat Lain-lain

Status : Lengkap

Ket : Pembayaran FFh Final sebesar RP 5.937.000,- atas pengalihan hak bumi dan bangunan a.n. Sukarmin Hadiprayitno

00.000.000.0-027.027

N.P.W.P : 00.000.000.0-027.027

No. P.K.P : 3/2008

Ms/Thn Pajak :

Petugas penerima

Shamad Ritqy

060115534

NIP :

2. PDIP 3.16 - 96



DEPARTEMEN KEUANGAN RI
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA

SURAT SETORAN PAJAK
(SSP)

LEMBAR **1**
Untuk Arsip WP

NPWP : 00 000 000 0 000 000

Diisi sesuai dengan Nomor Pokok Wajib Pajak yang dimiliki

NAMA WP : SUKARMIN HADIPRAYITNO

ALAMAT : BENDUNGAN JAGO RT. 04/01 KEL. SERDANG

MAP/Kode Jenis Pajak	Kode Jenis Setoran	Uraian Pembayaran
411128	402	PPH FINAL ZUAL BELI SPPT NO. 31-73-050-004-002-0249-0

Masa Pajak											Tahun	
Jan	Peb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ags	Sep	Okt	Nop	Des	2008
Beri tanda silang pada salah satu kolom bulan untuk masa yang berkenaan											Diisi tahun terutangnya pajak	

Nomor Ketetapan : [] [] [] [] / [] [] [] [] / [] [] [] [] / [] [] [] []

Diisi sesuai Nomor Ketetapan : STP, SKPKB, SKPKBT.

Jumlah Pembayaran : Rp. 5.937.000,-
Terbilang : LIMA, DUTA SEMBILAN RATUS TIGA
PULUH TUJUH RIBU RUPIAH

Diterima oleh Kantor Penerima Pembayaran
Tanggal 14 MAR 2008
Cap dan tanda tangan
Wahyu Dwi Kusnanto



Wajib Pajak/Penyetor
JAKARTA, tgl. 13 MARET 2008
Cap dan tanda tangan
Dwi Mulyanto

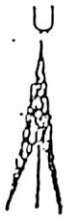
Ruang Validasi Kantor Penerima Pembayaran

Diisi sesuai buku petunjuk pengisian

2.0.32.01

NO. TRX. : 30979 315515 095057 BEHE 14/03/2008 08:48:56
NO. REK. : 17360209001351 Penerimaan PPh Final dan Fiska
JUMLAH : IDR 5.937.000,00
NTPN : 0000010604000212
SUKARMIN HADIPRAYITNO

KELURAHAN SERDANG



ANWAR MAOLANA. AP
NIP / NRK. 010249418 / 122569