

SOF 2009

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
BEKAS HAK MILIK ADAT SECARA SPORADIK  
DI KECAMATAN CIPUTAT  
KABUPATEN TANGERANG**

**TESIS**

**Oleh :**

**PAULA LEONARDI  
NPM. 0606008405**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**



T  
-----  
24247

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
BEKAS HAK MILIK ADAT SECARA SPORADIK  
DI KECAMATAN CIPUTAT  
KABUPATEN TANGERANG**

**TESIS**

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

**Oleh :**

**PAULA LEONARDI  
NPM. 0606008405**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

**IMPLEMENTATION OF TRADITIONAL LAND  
REGISTRATION BY SPORADICALLY  
IN SUB DISTRICT OF CIPUTAT  
REGENT OF TANGERANG**

**THESIS**

**Submitted to Fulfill The Requirement of Obtaining  
Master of Notary**

**By :**

**PAULA LEONARDI  
NPM. 0606008405**



**UNIVERSITY OF INDONESIA  
FACULTY OF LAW  
MASTER OF NOTARY PROGRAMME  
DEPOK  
JULI 2008**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip  
Maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Paula Leonardi  
NPM : 0606008405  
TandaTangan :

Tanggal : 25 Juli 2008

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Paula Leonardi

NPM : 0606008405

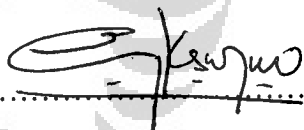
Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat Secara Sporadik Di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang

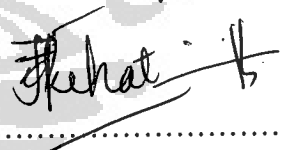
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn.

()

Penguji : Ibu Farida Prihatini., S.H., M.H., C.N.

()

Penguji : Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H.

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 25 Juli 2005.

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

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

Nama : Paula Leonardi  
NPM : 0606008405  
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:

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT  
SECARA SPORADIK DI KECAMATAN CIPUTAT KABUPATEN  
TANGERANG**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penuli/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal: 25 Juli 2008

Yang menyatakan

(Paula Leonardi)

## KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis mengucapkan puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan karuniaNya penulis akhirnya dapat menyelesaikan tesis ini. Adapun judul dari tesis ini adalah “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat Secara Sporadik Di Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang”.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi di dalam mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini mengandung banyak kelemahan dan kekurangan. Hal ini dikarenakan pengetahuan, kemampuan serta pengalaman penulis masih sangat terbatas. Oleh karena itu, segala kritik dan saran dari semua pihak diterima dengan senang hati yang bertujuan agar tesis ini semakin sempurna dan untuk meningkatkan pengetahuan penulis di masa yang akan datang.

Di dalam penyusunan tesis ini, penulis telah memperoleh banyak petunjuk dan nasehat, bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, sehingga dalam kesempatan ini penulis menghaturkan rasa hormat dan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Ibu Eddy Koeswari, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah bersedia dengan penuh perhatian, kesabaran dan kerelaan mengorbankan waktunya untuk memberikan bimbingan, petunjuk, pengarahan serta nasehat kepada penulis sampai terselesaikannya tesis ini. Bersama dengan ini tidak lupa penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Mama penulis tercinta yang telah banyak memberikan bantuan berupa dorongan moril kepada penulis sampai terselesaikannya tesis ini.
2. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Bapak Prof. Hikmahanto Juwana, S.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta para pimpinan staf lainnya.
4. Ibu Darwani Sidi Bakaroeddin, S.H., selaku penguji yang telah memberikan kritik dan sarannya untuk perbaikan tesis ini.
5. Para staf pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan wawasan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum.
6. Sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang setiap saat siap melayani dengan baik.
7. Bapak Bambang Mudiyono, S.H., selaku Kepala Urusan Umum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang membantu penulis di dalam memberikan data-data yang diperlukan bagi penyelesaian tesis ini.
8. Bapak Lurah dan para pegawai staf pertanahan pada Kelurahan dalam wilayah Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang yang telah bersedia diwawancarai oleh penulis.
9. Staf perpustakaan pada Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
10. Ibu Lisa Yanasari, tante penulis yang telah banyak membantu penulis di dalam mencari data yang diperlukan bagi penyelesaian tesis ini.



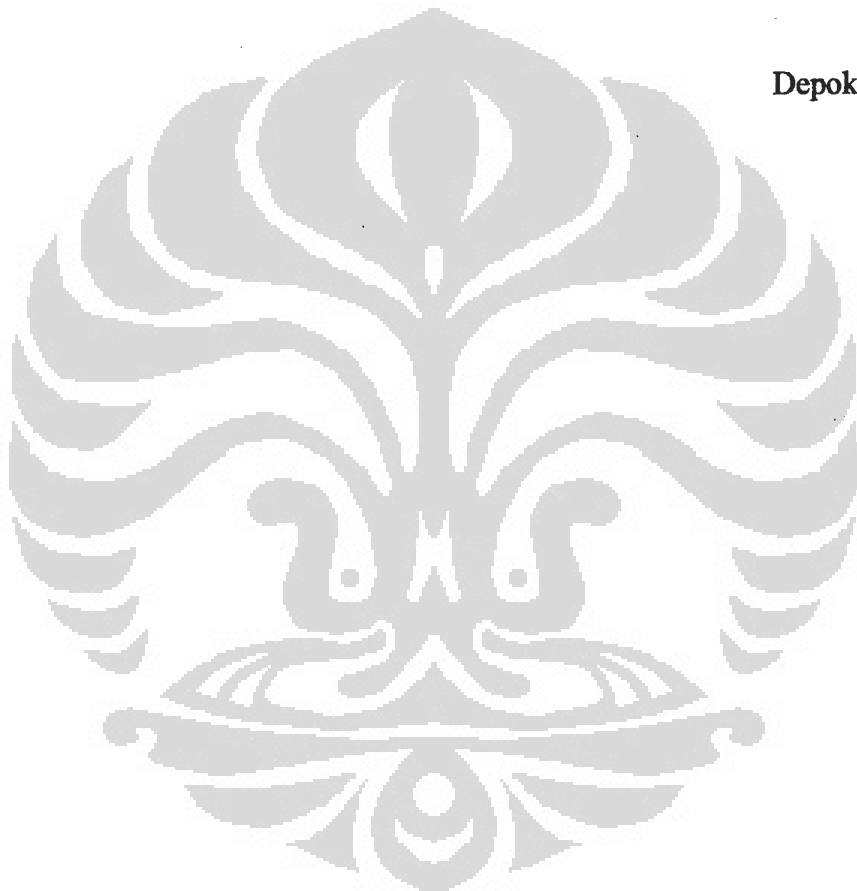
11. Teman-teman penulis angkatan 2006: Dewi, Ryan, Cheryl, mba Santun dan mba

Endah yang telah mendorong penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata penulis mengharapkan agar tesis ini dapat berguna bagi pembaca pada umumnya dan bagi pihak-pihak yang bersangkutan pada khususnya.

Depok, Juli 2008

PENULIS



## ABSTRAK

Nama : Paula Leonardi  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat Secara Sporadik Di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang

Pengaturan atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria terdapat adanya dualisme. Setelah Undang-Undang Pokok Agraria Berlaku, terjadi unifikasi untuk menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum dilaksanakan pendaftaran tanah khususnya untuk tanah bekas hak Indonesia yang berstatus bekas hak milik adat. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik di wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sering dijumpai faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan tersebut. Sesuai atau tidak pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik yang telah dilakukan dengan peraturan tentang pendaftaran tanah, serta upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik tersebut merupakan pokok permasalahan yang dibahas dalam tesis ini. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan desain deskriptif. Untuk mengatasi hal tersebut, harus ada pembenahan sarana administrasi di bidang pertanahan, khususnya yang berada di tingkat Kelurahan untuk dapat menunjang kelancaran proses pendaftaran tanah. Di samping itu, perlu adanya koordinasi yang baik di antara instansi yang terkait dalam pendaftaran tanah yaitu Kepala Desa, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Petugas Pendaftaran Tanah. Selain itu juga harus ada peningkatan pelayanan yang baik kepada pemohon. Serta diperlukan juga penyuluhan dari Kelurahan ke Kelurahan yang ada di dalam wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang. Hasil penelitian ini adalah untuk lebih memasyarakatkan pembuatan sertipikat tanah kepada warga masyarakat khususnya di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang.

Kata kunci:

Bekas hak milik adat, tanah, sporadik

## ABSTRACT

Name : Paula Leonardi  
Major : Master of Notary Programme  
Title : Implementation of Traditional Land Registration By Sporadically In Sub District of Ciputat Regent Of Tangerang

There are dualisms in hand regulations before the enforcement of Agrarian Principle Act. After the enforcement of Agrarian Principle Act, there is a unification to ensure the certainty of laws and land rights. To ensure the certainty of laws, land registrations especially for Ex-Indonesia land rights in form of Ex-traditional land rights. In executing land registration for ex-traditional land rights in Ciputat District, Tangerang Regent, there are obstacles in the execution. In accordance or not the land registrations for ex-traditional land rights with the regulations, and efforts which were done to overcome the obstacles in registering the ex-traditional lands. This are the main problems analyzed in this thesis. The research methodology is qualitative research with description design. To overcome the obstacles, there have to reformation in land administrations, especially in district level to assist the land registration. More over, there is a need for a good coordination between institution involved in land registrations which are head of villages, land officials, and land administrative officials. There should be an improvement in services for applicants. More socialization for all districts in Tangerang Regent. The research result is to socialize land certificate issuing process to society especially in Ciputat District, Tangerang Regent.

Keywords:  
Ex-Traditional Land Rights, Lands, Sporadic

## DAFTAR ISI

HAL

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	7
C. Metode Penelitian.....	8
D. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT SECARA SPORADIK DI KECAMATAN CIPUTAT KABUPATEN TANGERANG</b>	
A. Keadaan Hukum Tanah Sebelum Berlakunya UUPA.....	11
B. Keadaan Hukum Tanah Sesudah Berlakunya UUPA.....	14
C. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	16
D. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah.....	18
E. Tertib Administrasi Pertanahan.....	20
F. Jenis Pendaftaran Tanah.....	24
G. Asas Pendaftaran Tanah.....	27
H. Sistem Pendaftaran Tanah.....	28

I. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	31
J. Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	34
K. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	36
L. Analisa Permasalahan Hukum	
1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat di Kecamatan Ciputat.....	45
2. Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat.....	52
3. Upaya Penanggulangan.....	58
<b>BAB III PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran .....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>66</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Permasalahan**

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan sebagai bagian dari sisi kehidupan manusia yang tidak dapat dipisahkan, karenanya manusia sangat memerlukan tanah baik untuk kehidupan sehari-hari maupun sebagai sarana untuk melakukan berbagai aktivitas pembangunan. Tanah sebagai salah satu sumber alam sangat terbatas dan tidak akan bertambah luas arealnya. Dengan demikian tanah harus dimanfaatkan secara efisien, optimal, seimbang serta dijaga kelestariannya.

Negara Indonesia merupakan negara agraria, dimana kehidupan sebagian besar rakyatnya bergantung pada agraris. Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak hanya untuk tempat tinggal, tapi juga untuk lahan sebagai tempat usaha, sebagai sumber mata pencaharian. Tanah menyangkut hajat hidup masyarakat luas, sehingga memerlukan pengaturan, pengawasan serta perlindungan hukum dari pemerintah.

Sebagai negara yang sedang berkembang, Indonesia memiliki laju pertumbuhan penduduk yang amat cepat sehingga mengakibatkan tekanan bertambah besar atas penguasaan tanah, khususnya di beberapa daerah, baik di pedesaan maupun di

perkotaan. Sebaliknya, perpindahan penduduk yang cukup banyak ke daerah perkotaan sebagai akibat kurangnya lapangan kerja, mengakibatkan pertumbuhan daerah perkotaan menjadi hampir tidak terkendali.<sup>1</sup> Karena itulah diperlukan pengaturan yang baik sehubungan dengan pemilikan, perencanaan, peruntukkan dan penggunaan tanah, sebagai bentuk perlindungan dan kepastian hukum.

Tanah di Indonesia berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Pengaturan atas tanah-tanah di wilayah Republik Indonesia, sebelum Indonesia merdeka terdapat dualisme hukum tanah yaitu hukum tanah barat dan hukum tanah adat.

Berdasarkan peraturan yang berlaku, baik pada waktu pemerintahan Hindia Belanda maupun setelah Republik Indonesia merdeka, semua tanah yang ada dalam wilayah Republik Indonesia harus terdaftar. Kemudian sejak tanggal 24 September 1960 dimana diberlakukan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) maka terjadilah unifikasi dan kodifikasi hukum tanah nasional.

Sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dikonversi menjadi salah satu hak yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan-ketentuan konversi bagi hak-hak Indonesia atas tanah diatur dalam Diktum Kedua

---

<sup>1</sup> Soetjipto Wirosardjono, *Masalah Tenaga Kerja* (Jakarta: Prisma, 1976), hal. 30.

Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan-ketentuan konversi pada Diktum Kedua Undang-Undang Pokok Agraria mengatur hal sebagai berikut:

- a. Pasal I mengatur tentang konversi hak eigendom.
- b. Pasal II mengatur tentang konversi hak milik adat.
- c. Pasal III mengatur tentang hak erfpacht untuk perusahaan besar.
- d. Pasal IV mengatur tentang konversi hak concessie dan sewa.
- e. Pasal V mengatur tentang konversi hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan.
- f. Pasal VI mengatur tentang konversi hak pakai.
- g. Pasal VII mengatur tentang konversi hak gogolan, pekulen atau sanggan.
- h. Pasal VIII mengatur tentang syarat pemegang hak.
- i. Pasal IX mengatur tentang kewenangan penyelenggaraan ketentuan konversi.

Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dapat dengan mudah untuk mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah tertentu yang dihadapinya, menyangkut letak, luas dan batas-batasnya, serta siapa pemiliknya dan beban apa yang ada di atasnya.<sup>2</sup>

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan pengertian hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang

---

<sup>2</sup> Effendi Paranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Cet. 2, (Jakarta: CV Rajawali, 1989), hal. 95.



berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>3</sup> Tanah pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Istilah dikuasai pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 juncto Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria memiliki makna bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari bangsa Indonesia, diberi kewenangan untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah.<sup>4</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa hak menguasai dari negara memberikan wewenang bagi pemerintah sebagai wakil dari negara untuk mengatur peruntukkan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hal ini diamanatkan oleh Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria dimana dicantumkan :

Hak menguasai dari negara untuk menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah dan hak ini dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dan badan-badan hukum. Apabila hak ini dimiliki oleh orang atau badan hukum, maka hak atas tanah ini harus didaftarkan di kantor pendaftaran tanah setempat. Pendaftaran yang dimaksud bersifat *Rechts Kadaster*, yaitu dalam arti suatu pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan merupakan alat pembuktian yang kuat.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 18.

<sup>4</sup> Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Cet. 3, (Bandung: CV Remadja Karya, 1988), hal. 49.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal. 51.

Untuk mewujudkan hal tersebut, langkah awal yang perlu ditempuh adalah pendaftaran tanah. Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah:

Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>6</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah diadakan dengan tujuan:

1. 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.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 72.

2. 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.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pada prinsipnya pendaftaran tanah diselenggarakan untuk kepentingan masyarakat namun pemerintah dapat turut mengambil manfaat, yaitu dalam hal perolehan data mengenai penguasaan/pemilikan tanah, yang berguna bagi kepentingan administrasi pemerintah, perencanaan yang efektif, hingga dalam sektor pembangunan dan kepentingan pembangunan/pembinaan keagrariaan itu sendiri.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah maka akan diperoleh alat pembuktian yang kuat bagi pemegang hak atas tanah. Alat pembuktian yang kuat tersebut dalam pelaksanaannya berupa sertipikat hak atas tanah, yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur dari tanah yang bersangkutan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut sampai saat ini masih mengalami banyak kendala, khususnya jika terjadi sengketa pemilikan tanah yang disebabkan kelalaian oleh para pihak, yang kurang teliti dalam merumuskan obyek sengketa dalam surat-surat bukti kepemikannya, sehingga menghambat kelancaran pendaftaran tanah di kantor pertanahan.

Di dalam tesis ini, penulis akan menguraikan mengenai pendaftaran tanah bekas hak-hak Indonesia yang berstatus bekas hak milik adat di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang. Alasannya adalah di Kecamatan Ciputat masih sering ditemukan

tanah yang berasal dari bekas hak milik adat yang belum terdaftar. Hal tersebut menimbulkan masalah-masalah hukum, misalnya ada pihak yang menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah dari sebidang tanah, namun tidak dapat menunjukkan alat buktinya, sehingga dapat menimbulkan perselisihan bahkan sampai ke pengadilan. Penulis akan membahas mengenai pelaksanaan konversi dan pendaftaran haknya, serta permasalahan dan hambatan yang dijumpai dalam proses pensertifikatannya di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang. Oleh karenanya penulis memilih judul tesis: **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT SECARA SPORADIK DI KECAMATAN CIPUTAT KABUPATEN TANGERANG.**

## **B. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan disini adalah:

1. Apakah pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sudah sesuai dengan peraturan tentang pendaftaran tanah dan peraturan pelaksanaannya?
2. Faktor apa saja yang menjadi hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang yang mengakibatkan tidak terwujudnya tertib administrasi pertanahan?

3. Bagaimana upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang timbul di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang?

### C. Metode Penelitian

Dalam penelitian tesis ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.<sup>7</sup> Selain itu digunakan metode penelitian kepustakaan, yaitu cara menghimpun data kepustakaan dengan melakukan studi dokumen.<sup>8</sup> Hal tersebut merupakan langkah awal pengumpulan data yang dilakukan di perpustakaan. Alat pengumpulan data yang dipergunakan oleh penulis yaitu studi dokumen untuk pengumpulan data sekunder yang berupa:

1. Bahan hukum primer, yaitu meliputi beberapa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan hukum agraria Indonesia.
2. Bahan hukum sekunder yaitu buku-buku mengenai hukum agraria Indonesia, artikel ilmiah yang berupa makalah dan skripsi, serta buku-buku hukum lainnya yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas.
3. Bahan hukum tertier yang berupa bibliografi dalam bidang hukum yang berkaitan dengan pertanahan.

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), hal. 51.

<sup>8</sup> *Ibid.*

Selain itu digunakan pula alat pengumpulan data yang berupa wawancara untuk pengumpulan data primer. Wawancara yang digunakan oleh penulis adalah wawancara nara sumber. Nara sumber atau informan yang dimaksud adalah Pejabat Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Selain itu, penulis juga melakukan wawancara kepada Kepala Desa dan para pegawai staf pertanahan pada Kelurahan dalam wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang.

Metode pengolahan analisa dan konstruksi data dilakukan secara kualitatif yang artinya data yang diperoleh tersebut akan dianalisis secara mendalam dan komprehensif. Hal ini sesuai dengan arah penelitian hukum normatif yang dilengkapi dengan doktrin-doktrin yuridis sebagai data penunjang. Sifat pendekatan kualitatif terletak pada kumpulan informasi subyektif yang berasal dari penulis maupun sasaran penelitiannya. Hasil dari penelitian ini bersifat deskriptif analitis karena memberikan gambaran yang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

#### **D. Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika dari penulisan ini dibagi di dalam tiga bab yang disajikan oleh penulis yang meliputi :

Bab I : Merupakan bab pendahuluan yang berisi pertimbangan serta masalah-masalah pokok yang perlu diperhatikan di dalam rangka penguraian serta pembahasan lebih lanjut di dalam tesis ini. Di dalam bab satu ini, penulis mengemukakan tentang latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian serta sistematika

penulisan yang merupakan awal dari segala penjelasan tentang permasalahan yang dibahas di dalam tesis ini dan juga sangat berkaitan erat dengan bab berikutnya.

Bab II : Merupakan bab yang berisi mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang. Di dalam bab dua ini, penulis akan menguraikan tentang keadaan hukum tanah sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian pendaftaran tanah, tujuan dan manfaat pendaftaran tanah, tertib administrasi pertanahan, jenis pendaftaran tanah, asas pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, sistem publikasi pendaftaran tanah, penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, serta kegiatan pendaftaran tanah. Selain itu penulis juga akan menguraikan mengenai tata cara atau prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik, hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang serta upaya untuk mengatasi hambatan yang dilakukan dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Bab III : Bab ini merupakan akhir dari pembahasan di mana penulis mengambil kesimpulan dari apa yang telah dibahas dari bab sebelumnya. Selain itu penulis juga berusaha untuk mengemukakan saran-saran yang mungkin berguna bagi pembaca pada umumnya dan bagi pihak-pihak yang bersangkutan pada khususnya.

## **BAB II**

### **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT SECARA SPORADIK DI KECAMATAN CIPUTAT KABUPATEN TANGERANG**

#### **A. Keadaan Hukum Tanah Sebelum Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)**

Penjajahan Belanda yang mencengkram bangsa Indonesia selama tiga setengah abad, tidak hanya menyengsarakan rakyat, tetapi membawa pengaruh terhadap perkembangan hukum yang berlaku di tanah air Indonesia. Pada saat itu, Pemerintah Hindia Belanda memberlakukan hukum barat yang tertulis. Sementara itu di kalangan penduduk pribumi berlaku ketentuan hukum adat yang tidak tertulis, sehingga pada waktu dan tempat yang sama berlaku dua macam sistem hukum yang berbeda konsepsinya.

Dualisme hukum yang terjadi di Indonesia antara lain dalam bidang hukum perdata dan di bidang hukum tanah. Di bidang hukum tanah berlaku hukum tanah adat dan hukum tanah barat yang masing-masing berdiri sendiri sebagai hukum tanah positif. Di samping itu, berlaku pula hukum tanah administratif, hukum tanah antar golongan, hukum tanah swapraja, sehingga disebut hukum tanah yang pluralistik yaitu hukum tanah yang beraneka macam kaidah hukumnya.



Jaminan kepastian hukum bagi tanah-tanah hak barat terwujud dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah hak barat menurut ketentuan *Staatsblad* 1834 no 27.<sup>9</sup> Namun jaminan kepastian hukum bagi tanah-tanah hak Indonesia belum terwujud melalui pendaftaran tanah karena hanya sebagian kecil saja yang sudah didaftarkan dan sebagian besar belum pernah didaftarkan atau tidak mempunyai surat-surat bukti hak yang tertulis. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :<sup>10</sup>

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Dengan adanya peraturan hukum yang tertulis akan memungkinkan pihak yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan kewajiban serta wewenang yang terkait dengan tanah yang dimilikinya. Diselenggarakannya pendaftaran tanah yang efektif akan memungkinkan pihak yang berkepentingan dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya serta mengetahui hal-hal mengenai tanah kepunyaan pihak lain baik dari segi fisik maupun yuridisnya.

Adapun hak-hak atas tanah yang berlaku di Indonesia sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut:

1. Tanah-tanah dengan hak barat misalnya hak *erfpacht*, *opstal*, *eigendom* dan hak-hak lainnya yang terdapat di dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 54.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal. 69.

## 2. Tanah-tanah dengan hak Indonesia

- a) Tanah yang tunduk pada hukum adat, misalnya hak milik, hak usaha, hak gogolan, tanah bengkok dan hak-hak lainnya.
- b) Tanah hak ciptaan pemerintah Hindia Belanda misalnya *agrarisch eigendom*, *landerijen bezitrecht*.
- c) Tanah hak ciptaan pemerintah Swapraja, misalnya *grant sultan*.<sup>11</sup>

Tanah hak barat dapat dikatakan hampir semuanya terdaftar pada kantor pendaftaran menurut *overschrijvings ordonantie* / ordonansi balik nama (*Staatsblad* tahun 1834 nomor 27). Tanah hak barat ini jumlahnya tidak sebanyak tanah hak Indonesia yang seakan-akan merupakan pulau-pulau tersebar di tengah-tengah samudera tanah hak Indonesia.<sup>12</sup>

Tanah-tanah hak Indonesia hampir semuanya belum terdaftar, yang sudah terdaftar misalnya tanah *agrarisch eigendom* di dalam *staatsblad* tahun 1873 nomor 38, tanah-tanah milik di dalam kota Yogyakarta menurut ketentuan *Rijksblad* Yogyakarta tahun 1926 nomor 13, tanah-tanah milik di dalam kota Surakarta menurut ketentuan *Rijksblad* Surakarta tahun 1938 nomor 14<sup>13</sup> dan tanah-tanah *grant* di Sumatera Timur.

Pendaftaran yang dimaksud tersebut adalah pendaftaran yang diadakan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak (*Rechtskadaster* / *legal cadastre*). Sedangkan pendaftaran yang ditujukan untuk keperluan pemungutan pajak

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal. 53.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 54.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal. 56.

tanah (*Fiscal cadastre* atau Kadaster fiscal) diadakan bagi tanah-tanah milik di Jawa, Madura, Bali, Lombok dan beberapa daerah lainnya.<sup>14</sup>

Tidak semua tanah-tanah hak Indonesia merupakan tanah-tanah yang dibebani dengan hak asli menurut hukum adat yang tidak tertulis, tetapi ada yang ciptaan pemerintah Belanda, misalnya tanah *agrarisch eigendom* dan *landerijenbezitrecht* atau ciptaan pemerintah Swapraja misalnya hak *grant sultan*, *grant Deli Maatsschappij*.

## **B. Keadaan Hukum Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)**

Setelah rakyat Indonesia menyatakan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus 1945, pemerintah bermaksud untuk menghapuskan ketentuan hukum tanah lama dan menciptakan hukum tanah baru yang berdasarkan pada falsafah bangsa Indonesia yaitu Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Cita-cita tersebut baru terwujud, dengan diberlakukannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) pada tanggal 24 September 1960 diundangkan dalam Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960 dan dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara No. 2043. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka ketentuan yang mengatur tentang tanah sebelum Undang-Undang Pokok Agraria tidak berlaku lagi yaitu:

1. Seluruh Pasal 51 IS termasuk juga ayat-ayat yang merupakan *Agrarisch Wet*.

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal. 56.

2. Semua pernyataan *Domein* dari pemerintah Hindia Belanda.
3. Peraturan mengenai hak *agrarisch eigendom* (*Staatsblad* 1872 No. 117 dan *Staatsblad* 1873 No. 38).
4. Pasal-pasal buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-Undang ini.<sup>15</sup>

Dengan dicabutnya hukum tanah barat dan mulai diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, maka keadaan hukum tanah yang dualistik dihapuskan dan diciptakan suatu unifikasi dalam bidang hukum tanah agar dapat menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah.

Untuk mewujudkan unifikasi hak-hak atas tanah maka semua hak-hak atas tanah yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dikonversi menjadi salah satu hak baru yang diatur menurut Undang-Undang Pokok Agraria, kecuali hak *erfpacht* untuk pertanian kecil dihapus dan hak konsesi serta hak sewa untuk perusahaan perkebunan besar dalam jangka waktu satu tahun harus mengajukan permohonan kepada Menteri Agraria agar haknya diubah menjadi hak guna usaha. Jika sesudah jangka waktunya habis, permohonan tersebut tidak diajukan, maka hak tersebut berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal. 134.

### C. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia telah dimulai sejak masuknya VOC.<sup>16</sup> Pada zaman VOC tersebut, banyak tanah-tanah yang diberikan dengan suatu hak menurut hukum Eropa kepada orang Belanda. Pengertian pendaftaran tanah yang banyak dipergunakan oleh masyarakat sehari-hari sama artinya dengan kadaster. Sekarang ini dalam kenyataannya kadaster telah menjadi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Badan Pertanahan Nasional. Kata kadaster berasal dari bahasa Romawi “*Capistastrum*” yang berbunyi:

1. Ada hubungan dengan kata “*Capitastri*” dari bahasa Italia yang berarti daftar hasil dari tanah tuan tanah.<sup>17</sup>
2. Ada hubungan dengan kata “*Kaput*” (kepala) yang menunjuk pada daftar pajak, yang disusun perkepala (orang), jadi per wajib pajak.<sup>18</sup>
3. Daftar umum dimana nilai serta sifat dari benda-benda tetap diuraikan.<sup>19</sup>

Pengertian kadaster di atas tepatlah kiranya pada zaman itu. Tetapi pada zaman sekarang ini tidaklah tepat. Pengertian pendaftaran tanah dapat dirumuskan sebagai berikut:

Suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu

---

<sup>16</sup> Bambang Triono, *Perkembangan Pendaftaran Tanah (Kadaster) di Indonesia* (Jakarta: Direktorat Jendral Agraria, Tanpa Tahun), hal. 5.

<sup>17</sup> B.C.G Van Hulls, *Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Yayasan Karya Darma IIP, 1980), hal. 5.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal.5.

<sup>19</sup> R. Hermanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Direktorat Pendaftaran Tanah, 1972), hal. 9.

mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>20</sup>

Adapun yang dimaksud dengan suatu rangkaian kegiatan yaitu adanya berbagai kegiatan di dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu sama lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi di kemudian hari, sehingga sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata “teratur” berarti semua kegiatan harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, walaupun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Data yang dikumpulkan dapat digolongkan menjadi dua bagian sebagai berikut:<sup>21</sup>

1. Data fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Semua data itu dihimpun dalam surat ukur.

---

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 72.

<sup>21</sup> *Ibid.*, hal. 73.

2. Data yuridis mengenai tanahnya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain. Semua data itu dihimpun dalam buku tanah.

Kemudian yang dimaksud dengan “tanah tertentu” menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. Sedangkan yang dimaksud dengan “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, bisa meliputi seluruh negara.

#### **D. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut:

- 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 sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.
- 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/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah, yang dikenal sebagai daftar umum, terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak

yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan di dalam daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Maka data tersebut bersifat terbuka untuk umum.

- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi:<sup>22</sup>

1. Kepastian mengenai subyek hak atas tanah yaitu orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai obyek hak atas tanah yaitu mengenai letak, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah.

Tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah sesuai dengan tugas pokok lembaga pendaftaran tanah yaitu:<sup>23</sup>

1. Melaksanakan inventarisasi pertanahan lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan melaksanakan pengukuran dan pemetaan tanah desa demi desa.
2. Menyelenggarakan pemberian tanda bukti hak sebagai jaminan kepastian hukum atas tanah dengan melaksanakan pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah

---

<sup>22</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya* (Bandung: Alumni, 1983), hal. 20-21).

<sup>23</sup> *Ibid.*, hal. 26.



yang meliputi setiap peralihannya, penghapusannya dan pembebanannya jika ada dengan memberikan tanda bukti berupa sertifikat tanah.

3. Pemasukan, penghasilan keuangan negara dengan memungut biaya pendaftaran hak atas tanah.

Selain tujuan tersebut, ada pula manfaat dari pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:<sup>24</sup>

1. Mendukung program *landreform* serta perencanaan fisik dan pendekatan yang lebih terintegrasi dalam manajemen pertanahan.
2. Menyelesaikan / meminimalkan kasus sengketa tanah dan memberi kepastian hak atas tanah.
3. Membuat proses peralihan hak lebih teratur dan memberikan keamanan pemberian kredit yang lebih tinggi.
4. Mendukung sistem perpajakan tanah melalui identifikasi yang lebih jelas terhadap tanah dan kepemilikannya.
5. Dapat memonitor mekanisme penyediaan tanah.

#### **E. Tertib Administrasi Pertanahan**

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah yang efektif dan teratur akan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pelaksanaan administrasi pertanahan yang dijalankan pemerintah sehari-hari, dilaksanakan oleh jajaran Badan Pertanahan Nasional tidak lepas dari dasar-dasar hukum yang melandasinya yaitu :

---

<sup>24</sup> Upik Purwaty, "Pendaftaran tanah Adat Ditinjau Dari Tertib Administrasi Hukum Pertanahan Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi kasus: Desa Salembaran Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang)," (Skripsi Universitas Tarumanagara, Jakarta, 2001), hal. 20.

1. Landasan Idiil
  - a) Pancasila
  - b) Undang-Undang Dasar 1945
2. Landasan Operasional
  - a) Undang-Undang Pokok Agraria
  - b) Ketetapan MPR No. II/MPR/1983.
  - c) Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan.<sup>25</sup>

Bahwa sasaran utama dari catur tertib pertanahan adalah tertib administrasi pertanahan. Dalam rangka terwujudnya tujuan dari Ketetapan MPR No II/MPR/1983 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara yang menitikberatkan terhadap penataan pemilikan, penggunaan dan penguasaan tanah bagi masyarakat secara adil dan peningkatan kualitas lingkungan hidup serta sumber daya alam yang dimiliki.

Dengan adanya ketetapan tersebut, maka catur tertib pertanahan merupakan landasan pokok kebijaksanaan di bidang pertanahan. Sebelum membahas lebih lanjut mengenai tertib administrasi pertanahan, maka secara singkat penulis akan membahas mengenai catur tertib pertanahan yang merupakan landasan pokok bagi tertib administrasi pertanahan. Dasar hukum dari catur tertib pertanahan adalah Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 yang merupakan pokok tertib hukum pertanahan sebagai landasan operasional yang meliputi:

1. Tertib Hukum Pertanahan

Upaya untuk menumbuhkan kepastian hukum pertanahan sebagai perlindungan terhadap hak-hak atas tanah dan penggunaannya, agar terdapat ketentraman masyarakat dan mendorong gairah membangun.

2. Tertib Administrasi Pertanahan

---

<sup>25</sup> Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktek*, Cet.1, (Bandung: Mandar Maju, 1997), hal. 2.

Upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal. Menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata.

### 3. Tertib Penggunaan Tanah

Berarti bahwa tanah harus dipergunakan sesuai dengan kemampuannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Tertib penggunaan tanah ini merupakan sarana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah secara optimal.

### 4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

Merupakan suatu upaya untuk dapat mencegah kerusakan tanah, memelihara kesuburannya dan menjaga kelestarian sumber daya alam yang terkandung di atas ataupun di dalam tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah. Tertib pemeliharaan tanah ini merupakan kewajiban setiap orang/Badan Hukum/Instansi Pemerintah.<sup>26</sup>

Menurut Keputusan presiden No. 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan adalah :

Catur tertib pertanahan merupakan landasan pokok kebijaksanaan pertanahan untuk menyusun program-program penataan kembali penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah dengan maksud untuk menciptakan suasana yang menjamin terlaksananya pembangunan yang baik, yang ditangani oleh pemerintah maupun pihak swasta, dengan meningkatkan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, kelancaran pelayanan di bidang agraria yang cepat, murah dan tepat agar terjangkau oleh segenap lapisan masyarakat. Peningkatan daya guna tanah agar dapat lebih banyak memberi manfaat dan kegunaan bagi kehidupan bangsa serta peningkatan kualitas lingkungan hidup yang dibarengi dengan usaha-usaha pengawetan sumber daya alam, pencegahan pemborosan serta peningkatan kesadaran , tanggung jawab dan cinta pada lingkungan hidup.<sup>27</sup>

Tertib administrasi berarti bahwa seluruh berkas dari kantor pertanahan harus sudah tersimpan baik dan teratur sehingga memudahkan jika akan mencari data yang

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hal.2-3

<sup>27</sup> R Soeprpto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (Jakarta: Mitra Sari, 1986), hal. 69.

diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia di dalam menunjang pelaksanaan pendaftaran tanah.

Pengertian administrasi pertanahan adalah proses yang berkaitan dengan pencatatan (*recording*) dan penyebaran informasi tentang kepemilikan penentuan hukum dan atribut lainnya yang berkaitan dengan tanah.<sup>28</sup> Dengan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan diharapkan dapat memperlancar setiap urusan yang menyangkut tentang tanah. Di samping itu pula dengan adanya tertib administrasi dapat menghilangkan anggapan masyarakat terhadap masalah pertanahan yang selalu berbelit-belit, lama dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit sehingga masyarakat merasa segan dan enggan untuk mengurus tanah yang dimilikinya dalam rangka menyelesaikan permasalahan pertanahan yang dihadapi di kantor pertanahan setempat.

Pengembangan administrasi pertanahan terus ditingkatkan, melalui berbagai upaya pembenahan di bidang administrasi pertanahan baik secara teknis maupun non teknis. Pengembangan tertib administrasi secara teknis dengan meningkatkan kualitas para pegawainya. Sedangkan pengembangan tertib administrasi pertanahan di bidang non teknis adalah mengenai organisasi, tata kerja, personalia, keuangan, prasarana dan sarananya akan lebih ditingkatkan secara menyeluruh.

Di dalam rangka memperlancar tugas dan kegiatan kepada masyarakat maka tertib administrasi di bidang pertanahan terus dikembangkan yaitu dengan kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;

---

<sup>28</sup> Joko Waliyatun, *Administrasi Pemerintahan Desa* (Yogyakarta: STPN, 1997), hal. 5.

2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

## F. Jenis Pendaftaran Tanah

Dalam sejarah perkembangan pendaftaran tanah dikenal adanya dua jenis *cadastre* yaitu:<sup>29</sup>

### 1. *Fiscal Cadastre* / Kadaster Pajak

*Fiscal cadastre* dibentuk untuk tujuan pemungutan pajak tanah. Sebagai dasar menentukan pemungutan pajak tanah ditentukan dari letak tanah, luas tanah dan penggunaannya. Karena pemungutan pajak ditentukan oleh hal-hal tersebut, maka perlu adanya administrasi tanah hak dan pengukuran atas bidang-bidang tanah yang dikenakan pajak tanah. Di Indonesia pada saat Hindia Belanda, baik tanah hak barat maupun tanah hak Indonesia dikenakan pajak tanah. Tanah-tanah hak barat dengan hak *eigendom*, *erfpacht*, *opstal* dikenakan pajak tanah yang disebut *verponding* Eropa. Sedangkan bagi tanah hak Indonesia, khususnya yang berstatus bekas hak milik adat, jika terletak di luar kota dikenakan *landrente* dan jika terletak di kota-kota besar dikenakan *verponding* Indonesia. Sebagai tanda bukti wajib pajak, diterbitkan surat pengenaan pajak tanah yang dikenal dengan nama *letter C*, petuk, pipil, ketitir, girik dan lain-lain. Sedangkan pemungutan pajak tanah dilaksanakan

---

<sup>29</sup> Rubangi, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat (Yang Belum Bersertipikat) Pada Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (Studi Kasus: Di Kecamatan Kebon Jeruk)," (Skripsi Universitas Tarumanagara, Jakarta, 1992), hal. 19.

oleh pamong desa dan mengadakan daftar untuk setiap wajib pajak yang pada umumnya juga pemegang hak tanah. Setiap ada peralihan hak atas tanah bekas milik adat, kepada desa wajib melaporkan perubahan tersebut kepada jawatan *landrente*. Didasarkan atas laporan dari kepada desa itu, kemudian jawatan *landrente* mencatat wajib pajak baru. Tujuan dari pada *fiscal cadastre* adalah untuk memperoleh pemungutan pajak yang merata. Oleh karena proses ini berjalan relatif lama, maka masyarakat belum merasa aman jika belum memiliki *letter C* atas tanahnya. Sehingga masyarakat menganggap bahwa petuk pajak sebagai surat yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah bekas hak milik adat. Dengan demikian jelas bahwa masyarakat membutuhkan adanya jaminan kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya.

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, maka tidak ada lagi tanah yang menurut ketentuannya dapat dikenakan *verponding* Eropa, *verponding* Indonesia dan *landrente* atau pajak bumi. Pada tahun 1986, ketiga pajak tersebut diganti dengan nama Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). Selanjutnya IPEDA diganti dengan pajak baru yang diberi nama pajak bumi dan bangunan (PBB) berdasarkan Undang-Undang No. 12 Tahun 1985.

## 2. *Legal Cadastre / Recht Kadaster / Kadaster Hak*

Tujuan dari kadaster ini adalah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang meliputi :

- a. Subyek hak atas tanah yaitu siapa yang menjadi pemegang sebenarnya.

- b. Obyek hak atas tanah yaitu letak tanahnya, batas-batasnya dan berapa luasnya dari tanah tersebut.

Untuk mencapai tujuan dalam menjamin kepastian hukum atas subyek dan obyek hak maka dilakukan kegiatan sebagai berikut:

- a. Kegiatan dalam bidang teknis / fisik yang berupa pengukuran tanah yang menghasilkan peta pendaftaran. Peta pendaftaran ini memuat bidang-bidang tanah. Untuk setiap bidang tanah yang didaftar dibuat surat ukur. Dari kegiatan tersebut dapat diperoleh data mengenai letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan.
- b. Kegiatan-kegiatan dalam hukum / yuridis yang berupa mengumpulkan data / mengadministrasikan tentang:
- 1) Semua hak atas tanah / status hukumnya dari tanah.
  - 2) Semua subyek hak atas tanah, siapa pemegang hak atas tanah.
  - 3) Semua hak-hak / beban-beban lain yang ada di atas tanah.
- c. Kegiatan penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Semua kegiatan yang dilakukan tersebut tergantung kepada sistem pendaftaran yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah pendaftaran tanah yang *legal cadastre* yaitu dalam angka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, karena diselenggarakannya pendaftaran tanah :<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 71.

- 1) Bagi para pemilik tanah / pemegang hak atas tanah, dapat dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasai dan dipunyainya, karena memiliki surat tanda bukti hak yang diberikan oleh pemerintah (sertipikat).
- 2) Bagi calon pembeli atau kreditur yang memerlukan keterangan mengenai suatu bidang tanah tertentu dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan, karena data dan dokumen yang bersangkutan disimpan di kantor penyelenggaraan pendaftaran tanah yang terbuka untuk umum.

### **G. Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menjadi asas-asas pendaftaran tanah adalah :

1. Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman adalah untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka



penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai di dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti dengan kewajiban untuk mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut diperliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
5. Asas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh mengenai data pendaftaran tanah yang benar untuk setiap saat.

## **H. Sistem Pendaftaran Tanah**

Di dalam kegiatan pendaftaran tanah dikenal adanya dua macam sistem yang merupakan cara penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah :<sup>31</sup>

1. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*)
2. Sisten pendaftaran hak (*registration of title*)

Dalam sistem pendaftaran akta yang merupakan tanda bukti haknya adalah akta yang sudah didaftarkan dan surat ukur. Dari akta itu dapat diketahui perbuatan hukum yang dilakukan dan siapa yang berhak atas tanah tersebut serta hak apa yang dibebankan. Data yuridis dapat diketahui dari akta yang sudah dicatat dalam buku

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, hal.76.

tanah. Sedangkan data fisik dapat diketahui melalui surat ukur. Dalam sistem pendaftaran akta, apabila terjadi perubahan, maka perubahan itu dibuktikan dengan suatu akta dan akta itu dicatat dan didaftarkan. Kecuali kalau perubahan itu terjadi karena pewarisan, maka tidak dibuatkan akta, melainkan dibuatkan surat keterangan mewaris.

Dalam sistem pendaftaran hak yang merupakan tanda bukti hak adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang telah dijilid menjadi satu dan diberi sampul yang disebut sertipikat tanah. Karena tujuan utama dalam pendaftaran tanah adalah di bidang pembuktian, maka keterangan yang disajikan harus sesuai dengan kenyataan. Apabila terjadi perubahan mengenai haknya misalnya haknya menjadi hapus / dibebani hak jaminan / dibebani hipotik atau perubahan mengenai pemegang haknya misalnya pemegang haknya meninggal dunia kemudian beralih kepada ahli warisnya / tanah itu dijual kepada orang lain / pemegang haknya ganti nama, maka perubahan itu harus dicatat dan didaftarkan.

Perbedaan di antara kedua sistem pendaftaran tanah tersebut adalah :

1. Dalam sistem pendaftaran akta, apabila terjadi perubahan mengenai pemegang haknya maka aktanya yang didaftarkan. Bila terjadi perubahan mengenai tanahnya, maka dibuatkan akta yang baru dan akta yang lama disimpan di kantor pertanahan.
2. Dalam sistem pendaftaran hak bila terjadi perubahan haknya dan pemegang haknya, maka peristiwa hukumnya yang dicatat dalam buku tanah / salinan buku tanah karena diperlukan adanya bukti bahwa benar telah terjadi peristiwa hukum

tersebut. Atas dasar bukti inilah peristiwa hukum itu dicatat dalam buku tanah dan salinan buku tanah. Kemudian dikembalikan kepada pemegang haknya.

Persamaan yang ada di antara kedua sistem tersebut yaitu harus dibuatkan akta apabila terjadi perubahan hak atau perbuatan hukum pemindahan hak dan pembebanan dengan hak jaminan, namun fungsi dari akta tersebut berbeda-beda.

Menurut Prof. Boedi Harsono, dari dua macam sistem pendaftaran tanah tersebut, maka sistem yang dianut oleh negara Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), dimana setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta dan hak baru tersebut yang didaftarkan.<sup>32</sup>

Sistem pendaftaran hak diciptakan oleh Robert Richard Torrens, dengan tujuan menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada. Ada beberapa keuntungan dari sistem Torrens tersebut antara lain:<sup>33</sup>

1. Menetapkan biaya-biaya yang tak dapat diduga sebelumnya.
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang.
3. Meniadakan kebanyakan rekaman.
4. Secara tegas menyatakan dasar haknya.
5. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertipikat.
6. Meniadakan (hampir tak mungkin) pemalsuan.

---

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> A.P. Parlindungan, *op.cit.*, hal. 25.

7. Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan kepada taksasi yang menjengkelkan, oleh karena yang memperoleh kemanfaatan daripada sistem tersebut yang membayar biaya.
8. Meniadakan alas hak pajak.
9. Memberikan suatu alas hak yang abadi, oleh karena negara menjaminnya tanpa batas.

## **I. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

Bila ditinjau dari jaminan yang diberikan dengan adanya penerbitan surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian, maka sistem publikasi pendaftaran tanah mempersoalkan sampai dimana dapat dipercaya kebenaran dari pendaftaran tanah (sistem pengumuman) yang pada prinsipnya ada dua macam yaitu:<sup>34</sup>

### **a.1. Sistem publikasi negatif**

Dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris*. Asas ini berasal dari hukum Romawi yang lengkapnya: "*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*". Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Maka, data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya

---

<sup>34</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 80-82.

kebenarannya. Oleh karena negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Sekalipun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Kelemahan sistem ini diatasi dengan lembaga *acquisitieve verjaring*.

Adapun kelemahan dari sistem publikasi negatif adalah:<sup>35</sup>

1. Peranan aktif Pejabat Balik Nama Tanah akan memakan waktu yang lama;
2. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri.
3. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

Kebaikan dari sistem publikasi negatif adalah adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Sedangkan kelemahannya adalah peranan pasif Pejabat Balik Nama Tanah yang menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah dan mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.<sup>36</sup>

## 2. Sistem publikasi positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka harus ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal. 33.

<sup>36</sup> *Ibid.*, hal. 34.

seseorang dalam *register* sebagai pemegang hak yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Dalam sistem publikasi positif ini, negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam *register*. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam *register* sebagai pemegang hak. Dalam sistem publikasi positif, orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam *register*, memperoleh apa yang disebut suatu *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam *register*. Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya. Dalam sistem ini, dengan beberapa perkecualian, data yang dimuat dalam *register* mempunyai daya pembuktian yang mutlak. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu, ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada negara. Untuk menghadapi tuntutan ganti kerugian tersebut disediakan suatu dana khusus. Sistem publikasi positif ini dilaksanakan di Jerman dan Swiss.

Adapun kebaikan dari sistem publikasi positif adalah.<sup>37</sup>

1. Adanya kepastian dari buku tanah;
2. Peranan aktif dari Pejabat Balik nama Tanah;
3. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Bahwa sistem publikasi yang digunakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

#### **J. Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Penyelenggaraan pendaftaran tanah, sesuai dengan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria diselenggarakan oleh pemerintah, dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan yang daerah kerjanya di daerah tingkat II Kabupaten atau Kotamadya kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu ditugaskan kepada pejabat lain yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja kepala kantor pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar tehnik dan pemetaan fotogrametri. Di dalam melaksanakan tugas tersebut, kepala kantor pertanahan dibantu oleh:

---

<sup>37</sup> Bachtiar Effendie, *op.cit.*, hal. 32.

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, misalnya pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.
- b) Pembuatan Akta Ikrar Wakaf oleh pejabat pembuat akta ikrar wakaf, pembuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) oleh notaris, pembuatan risalah lelang oleh pejabat lelang dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh panitia adjudikasi.

Di dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Pejabat pembuat akta tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada Pejabat pembuat akta tanahnya dalam melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk pejabat pembuat akta tanah sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan yaitu kepala desa. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak untuk membuat akta, bila hal itu berakibat melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.



## K. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia.<sup>38</sup> Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah kegiatan mendaftar untuk atas sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku. Pendaftaran tanah menggunakan dasar obyek satuan bidang tanah yang disebut persil yang merupakan bagian dari permukaan bumi tertentu yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi tiga bidang kegiatan yaitu:<sup>39</sup>

1. Bidang fisik atau “teknis kadastral”
2. Bidang yuridis dan
3. Penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui dua cara yaitu:<sup>40</sup>

1. 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 atau kelurahan.

Umumnya prakarsa datang dari pemerintah.

---

<sup>38</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 74.

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> *Ibid.*

## 2. Pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam hal suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur di dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
2. Pembuktian hak dan pembukuannya.
3. Penerbitan sertifikat.
4. Penyajian data fisik dan data yuridis.
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Dalam rangka pengumpulan dan pengolahan data fisik atas bidang tanah, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi pembuatan peta dasar sebagai dasar pembuatan peta pendaftaran, penetapan batas-batas bidang tanah dengan memasang tanda-tanda batas sesuai keperluannya berdasarkan persetujuan para pemilik tanah yang berbatasan atau sering dikenal dengan asas *Contradictoire delimitatie* (Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juncto Pasal 19 Peraturan Menteri Negara

Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997). Tanda-tanda batas yang dipasang harus memenuhi ketentuan yang diatur di dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Setelah batas-batas bidang tanah ditetapkan, maka dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Bidang-bidang tanah yang telah dipetakan pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah (Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Selanjutnya untuk keperluan pendaftaran haknya, bagi bidang-bidang tanah tersebut dapat dibuatkan surat ukurnya (Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Kegiatan pengumpulan dan pengolahan data yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, pemegang haknya serta ada atau tidaknya hak pihak lain yang membebani. Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama.

1. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.<sup>41</sup> Data yuridisnya antara lain dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang atau asli akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat pemberian hak tersebut sesuai dengan Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
2. Hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan hak-hak

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 491.

yang belum didaftarkan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.<sup>42</sup> Data yuridisnya 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 / Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Di dalam penjelasan Pasal 24 tersebut, dinyatakan bahwa bukti pemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960. Apabila kemudian hak itu beralih, terhadap bukti peralihan haknya diadakan pembukuan hak melalui penegasan konversi hak yang lama menjadi hak yang baru didaftarkan.<sup>43</sup>

Alat-alat buktinya antara lain adalah *grosse* akta hak *eigendom*, surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja, petuk pajak bumi / *landrente*, girik, pipil dan *Verponding* Indonesia, akta pemindahan hak dan lain-lain. Mengenai bukti-bukti tertulis ini, ada 3 (tiga) kemungkinan yaitu :<sup>44</sup>

- a. jika lengkap maka tidak memerlukan tambahan alat bukti lain.
- b. jika hanya ada sebagian saja, maka harus diperkuat dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal. 493.

<sup>44</sup> *Ibid.*, hal. 494.

- c. jika semua bukti tertulisnya sudah tidak ada lagi, maka diganti dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Jika tidak tersedia secara lengkap alat-alat bukti tertulis, keterangan saksi, maupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya, maka pembukuan haknya dapat dilakukan berdasarkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya yang telah dilakukan oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut, dengan syarat sebagai berikut: penguasaan dan penggunaan tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik, nyata dan terbuka, tidak diganggu gugat dan dibenarkan oleh masyarakat, diperkuat dengan kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya serta telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal tersebut. Pada akhirnya mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan di dalam keputusan berupa pengakuan hak oleh panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan.<sup>45</sup>

Hasil pengumpulan dan penelitian mengenai data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah, dituangkan dalam daftar isian. Selanjutnya berdasarkan pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, daftar isian diumumkan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan letak tanah yang bersangkutan selama 30 (tigapuluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan letak tanah yang bersangkutan selama 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.

---

<sup>45</sup> *Ibid.*, hal. 495.

Tujuan pengumuman tersebut adalah untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Jika ada yang mengajukan keberatan, maka diusahakan diselesaikan secara musyawarah atau mengajukan gugatan ke pengadilan. Jika sampai jangka waktu pengumuman tersebut berakhir, tidak ada pihak yang mengajukan keberatan, maka data fisik dan yuridis itu disahkan dalam Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis. Hal ini sesuai dengan Pasal 64 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Setelah kegiatan pengumuman dan pengesahan data fisik dan data yuridis, dalam Pasal 88 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997, ditentukan bahwa berdasarkan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis tersebut kemudian dilaksanakan kegiatan :

- a. Penegasan konversi yaitu hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2).
- b. Pengakuan hak yaitu hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (duapuluh) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (3). Untuk pengakuan hak, tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

Berdasarkan Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, penerbitan sertipikat didasarkan atas alat bukti dan berita acara pengesahan. Sertipikat hanya dapat diserahkan kepada pihak yang tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai

pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Jika pemegang haknya sudah meninggal dunia, sertipikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.<sup>46</sup> Ini menunjukkan bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar. Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat ditegaskan di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut: Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Ketentuan yang menarik di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah diperkenalkannya lembaga *Rechtsverwerking* yang dirumuskan dalam Pasal 32 ayat (2) dan penjelasannya. Disebutkan dalam pasal itu bahwa dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikatnya atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal. 501.

Selanjutnya setelah dilakukan penerbitan sertipikat, maka dilanjutkan dengan penyajian data fisik dan data yuridis. Adapun yang menjadi tujuan dari kegiatan ini adalah untuk memberi kemudahan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh keterangan mengenai bidang tanah tertentu yaitu melalui tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama, yang dapat dilihat oleh siapapun yang berkepentingan atas bidang tanah tertentu.

Kegiatan selanjutnya yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah penyimpanan daftar umum dan dokumen. Daftar umum dan dokumen-dokumen yang dijadikan alat pembuktian hak tetap disimpan oleh kantor pertanahan yang bersangkutan dan diberi tanda pengenal. Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, kepada yang berkepentingan dapat diberikan salinan, rekaman atau kutipan dokumen tersebut atas ijin tertulis dari menteri.

Jika terjadi sengketa tanah, berdasarkan Pasal 35 ayat (4), dokumen-dokumen tersebut dapat ditunjukkan dalam sidang perkara tanah di pengadilan yang bersangkutan atas perintah dari pengadilan itu, untuk diperlihatkan kepada majelis hakim.

Selain itu dengan ijin tertulis dari menteri atau pejabat yang ditunjuk dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen yang bersangkutan kepada instansi lain yang memerlukan.<sup>47</sup>

Data-data pendaftaran tanah yang disajikan dalam bentuk peta dan daftar secara bertahap dapat disimpan dan disajikan dalam bentuk eletronik dan *microfilm*.

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, hal 505.



Dokumen dalam bentuk *microfilm* dan elektronik tersebut mempunyai kekuatan pembuktian setelah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.<sup>48</sup>

Untuk menyesuaikan data pada peta pendaftaran, surat ukur, daftar tanah, daftar nama, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan yang terjadi kemudian, maka dilakukan kegiatan pemeliharaan data fisik dan data yuridis atas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juncto Pasal 94 ayat (1) peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data yuridis dan data fisik pada obyek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan.

Perubahan data fisik terjadi jika luas tanahnya berubah, misalnya dengan adanya pemisahan / pemecahan bidang tanah menjadi satuan-satuan baru, atau penggabungan beberapa bidang tanah yang berbatasan. Jika terjadi perubahan data fisik, maka harus dicatatkan pada peta pendaftaran dan dibuatkan surat ukur yang baru. Sedangkan perubahan pada data yuridis bisa mengenai haknya, misalnya dicabut, dibatalkan atau dibebani hak lain, atau mengenai pemegang haknya yaitu jika terjadi pewarisan, penggantian nama atau pemindahan hak. Perubahan data yuridis ini harus dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan. Jadi apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis tersebut pada obyek pendaftaran tanah yang telah

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, hal 506.

didaftar, maka pemegang haknya wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan Hal tersebut dinyatakan di dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

## **L. Analisa Permasalahan Hukum**

### **1. Peraturan Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat Secara Sporadik di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang**

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Bambang Mudiyo Sarjana Hukum, Kepala Urusan Umum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menyatakan bahwa, proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik untuk pertama kalinya atas tanah-tanah bekas hak milik adat di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang disesuaikan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juncto Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juncto Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, dokumen yang diperlukan untuk membuat sertipikat bagi tanah bekas hak milik adat yang bukti kepemilikannya lengkap adalah:

- a. Asli tanda bukti pemilikan tanah yang dimohon antara lain petuk pajak, girik, ketitir, pipil, verponding Indonesia sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.

- b. Surat perolehan tanah tersebut didapat secara berturut (jual beli, warisan, hibah dan lain-lain).
- c. Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah tentang riwayat tanah tersebut.
- d. Surat pernyataan tidak dalam sengketa dari pemilik.
- e. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon (jual beli, warisan, hibah).
- f. Bukti pelunasan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir.
- g. Bukti Pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) apabila perolehan tanah setelah tanggal 1 januari 1998.
- h. Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh)
- i. Bukti lain yang diperlukan, antara lain: surat pernyataan belum pernah disertipikatkan dari pemilik.

Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juncto Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, dokumen yang diperlukan untuk membuat sertipikat bagi tanah bekas hak milik adat yang tidak mempunyai bukti kepemilikan adalah:

- a. Surat pernyataan bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya sehingga waktu penguasaan permohonan dan pendahuluannya tersebut berjumlah 20 (duapuluh) tahun atau lebih.

- b. Surat perolehan tanah.
- c. Surat pernyataan bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik.
- d. Surat pernyataan bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan.
- e. Surat pernyataan bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa.
- f. Surat pernyataan, apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka hakim secara pidana maupun perdata apabila memberikan keterangan palsu.
- g. Surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai ketua adat setempat atau penduduk yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohonan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal.
- h. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon.
- i. Bukti pelunasan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir.
- j. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), apabila perolehan tanah setelah tanggal 1 januari 1998.
- k. Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh).
- l. Bukti lain yang diperlukan.

Adapun tata cara / prosedur untuk membuat sertipikat tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Tangerang adalah:

1. Pemilik / ahli warisnya atau pembeli tanah tersebut mengajukan permohonan (Pasal 73 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997) kepada Kepala Kantor Pertanahan tempat letak tanah melalui loket dengan mengisi formulir penegasan / pengakuan hak.
2. Membayar biaya:
  - a. Pengukuran dan pemetaan.
  - b. Pemeriksaan tanah (biaya terpampang di Kantor Pertanahan).
3. Pemeriksaan data fisik meliputi penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran dan pemetaan oleh petugas yang ditunjuk. (Pasal 81 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997).
4. Penelitian data yuridis bidang tanah, apabila bukti-bukti tertulis tidak lengkap maka penelitian dilanjutkan oleh Panitia A yang bertugas: (Pasal 83 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997).
  - a) Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap.
  - b) Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh permohonan.
  - c) Mencatat sanggahan atau keberatan dan hasil penyelesaiannya.
  - d) Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.

5. Daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan di kantor Pertanahan dan Kantor Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari berturut-turut. (Pasal 86 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997).
6. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap isi pengumuman maka data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam suatu berita acara. (Pasal 87 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997).
7. Selanjutnya dilakukan pendaftaran pembukuan hak atas tanah (Pasal 89 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997) yang bersangkutan, lalu menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah yang dimaksud. (Pasal 91 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997).

Permohonan pendaftaran tanah dapat diajukan oleh pemohon sendiri atau kuasanya atau melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika pendaftaran tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah, maka harus berdasarkan pada ketentuan dari Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan / hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Jika terjadi perbuatan hukum dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat, maka berdasarkan ketentuan pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Dokumen yang dimaksud adalah sebagaimana diatur di dalam Pasal 103 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, terdiri dari:

- a. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak.
- b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya.

- c. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.
- d. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan.
- e. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak.
- f. Bukti identitas penerima hak.
- g. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang.
- h. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.

Kemudian Kantor Pertanahan akan mencatat peralihan hak tersebut dalam buku tanah yang sesuai dengan ketentuan Pasal 105 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang dilakukan sebagai berikut:

1. Mencoret nama pemegang hak lama dalam buku tanah dengan tinta hitam.
2. Nama Pemegang hak baru ditulis pada buku tanah dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.
3. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.
4. Penyerahan sertipikat kepada pemegang hak yang baru, sesuai dengan ketentuan Pasal 105 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.



## **2. Faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat Secara Sporadik di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang**

Setelah penulis menguraikan mengenai proses penyelenggaraan pendaftaran tanah bekas hak milik adat untuk pertama kalinya secara sporadik dan juga bilamana terjadi perbuatan hukum atas tanah bekas hak milik adat tersebut, maka selanjutnya penulis akan menguraikan mengenai faktor yang menjadi hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Bambang Mudiyono Sarjana Hukum, Kepala Urusan Umum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, menyatakan bahwa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang terbagi menjadi 7 (tujuh) Kelurahan yaitu :

1. Kelurahan Ciputat
2. Kelurahan Cipayang
3. Kelurahan Jombang
4. Kelurahan Sawah
5. Kelurahan Sawah Baru
6. Kelurahan Serua
7. Kelurahan Serua Indah.

Selanjutnya Bapak Bambang Mudiyono Sarjana Hukum, menyatakan bahwa faktor yang menjadi hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah atas tanah bekas hak milik adat secara sporadik yang pada umumnya terjadi di setiap Kelurahan dalam wilayah Kecamatan Ciputat ini adalah riwayat tanahnya yang terputus, yang disebabkan

wilayah Kecamatan Ciputat ini adalah riwayat tanahnya yang terputus, yang disebabkan oleh karena administrasi di tingkat Kelurahan dan Kecamatan yang kurang atau belum memadai. Karena banyaknya kesalahan-kesalahan yang ditimbulkan, maka di dalam setiap pembuatan sertipikat, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang harus meminta Surat Keterangan dari Kelurahan untuk menegaskan riwayat tanahnya yang ditandatangani oleh Lurah dan Camat. Melalui surat tersebut, dapat diketahui urutan kepemilikan tanah dari tahun ke tahun, dimulai dari kepemilikan pertama sampai dengan kepemilikan yang terakhir. Riwayat tanah tersebut dapat diambil dari catatan buku mengenai tanah yang terdapat dalam setiap Kelurahan.

Dalam proses pembuatan riwayat tanah dapat terjadi hambatan jika pemohon tidak dapat melengkapi dokumen yang diperlukan, sehingga berakibat riwayat tanah menjadi terputus. Hal ini dapat saja terjadi jika pemohon bukan merupakan pemilik pertama atas tanah tersebut. Dalam waktu yang lama, dapat saja terjadi kehilangan surat bukti atas kepemilikan tanah tersebut. Jika surat bukti atas kepemilikan tanah tersebut hilang, atau telah terjadi pewarisan yang mengaburkan siapa yang berhak sebenarnya serta banyaknya saksi hidup yang meninggal dunia, dapat menimbulkan masalah.<sup>49</sup>

Berdasarkan data yang diperoleh penulis terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik yang berada di 7 (tujuh) Kelurahan yang terletak dalam wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, menunjukkan bahwa ternyata banyak tanah bekas hak milik adat yang masih belum terdaftar. Dalam tabel di

---

<sup>49</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria* (Bandung: Alumni, 1985), hal. 171.

bawah ini terlihat perbandingan antara tanah bekas hak milik adat dengan tanah yang sudah bersertipikat hak milik yang berada di wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang :

KELURAHAN	TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT (HMA)	BERSERTIPIKAT HAK MILIK (HM)
CIPUTAT	65%	35%
CIPAYUNG	60%	40%
JOMBANG	70%	30%
SAWAH	70%	30%
SAWAH BARU	40%	60%
SERUA	50%	50%
SERUA INDAH	70%	30%

Sumber : Hasil wawancara penulis dengan Lurah dan para pegawai staf pertanahan yang terletak di 7 (tujuh) Kelurahan dalam wilayah Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Lurah dan para pegawai staf di masing-masing Kelurahan, pada umumnya hambatan yang dihadapi oleh warga masyarakat dalam pembuatan sertipikat adalah masalah biaya, karena sebagian besar pemilik tanah yang berstatus tanah bekas hak milik adat adalah masyarakat dengan golongan menengah ke bawah. Berkenaan dengan masalah biaya tersebut, berdasarkan

hasil wawancara penulis dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ciputat, untuk membuat surat keterangan riwayat tanah, ada oknum atau Aparat di tingkat Kelurahan yang mematok dengan biaya yang tinggi, sehingga membuat masyarakat harus mengeluarkan biaya tambahan.

Selain masalah biaya, Bapak Kartomasto, Sekretaris Kelurahan Sawah menyatakan bahwa, proses pembuatan sertipikat memerlukan waktu yang lama, sehingga pemilik adat tidak berminat untuk mensertipikatkan tanahnya. Di Kelurahan Sawah, tanah dengan status bekas hak milik adat yang sudah terdaftar, kebanyakan dipunyai oleh pemilik pendatang, dengan luas di atas 1000 (seribu) meter.

Di samping hal-hal tersebut, Bapak Mohammad Nasir, Lurah Ciputat menyatakan bahwa masalah transportasi untuk pergi ke kantor pertanahan karena jaraknya yang jauh, membuat masyarakat merasa enggan untuk mendaftarkan tanahnya. Masyarakat merasa aman mempunyai surat-surat girik dan akta jual beli. Pendapat tersebut diutarakan oleh Bapak Iwan Wijaya, staf pertanahan pada Kelurahan Jombang.

Berdasarkan data yang diperoleh penulis, di beberapa Kelurahan terdapat tumpang tindih kepemilikan tanah yang akhirnya dapat menimbulkan terjadinya sengketa tanah. Seperti yang terjadi di Kelurahan Sawah, dalam setahun di Kelurahan ini dapat terjadi lebih dari 10 (sepuluh) kasus, yang mana 30% (tiga puluh persen) nya dapat diselesaikan. Kasus tumpang tindih yang terjadi di Kelurahan ini, antara lain: pada tahun 1965 ada pembelian tanah oleh Angkatan Udara Republik Indonesia (AURI) untuk para anggotanya. Dimana dalam pembelian tersebut, AURI baru membayar sebagian dari harga tanah. Kemudian pembayaran tersebut tidak dilanjutkan oleh AURI, sehingga

banyak pemilik lama yang merasa belum diselesaikan urusan, maka dijual lagi dengan menggunakan girik asal.

Adapun yang menjadi ciri dari tumpang tindih kepemilikan tanah adalah :

1. Jika buku C desa hilang.
2. Tidak ada penguasaan fisik bagi pembeli yang pertama.

Bapak Mohammad Nasir menyatakan bahwa tumpang tindih kepemilikan tanah ini yang terjadi di Kelurahan Ciputat disebabkan karena penjualannya salah administrasi di tingkat Kelurahan, ada girik lama, sertipikat, girik lama belum terhapus. Di Kelurahan Ciputat ini, buku C desa pernah hilang. Jika buku C desa hilang, maka harus dilakukan cek lokasi untuk diukur batas-batasnya, benar atau tidak dipunyai oleh pemilik tersebut, yang disaksikan oleh Ketua Rukun Tetangga / Rukun Warga dan 2 (dua) orang saksi. Kemudian dibuat surat pernyataan yang ditandatangani oleh Lurah setempat.

Sedangkan di Kelurahan Jombang, menurut Bapak Iwan Wijaya, kasus tumpang tindih kepemilikan tanah dalam setahun dapat terjadi 2% (dua persen) dari jumlah tanah yang ada. Kasus tumpang tindih yang terjadi di Kelurahan ini, tanah yang sudah bersertipikat ditelantarkan. Kemudian tanah tersebut dijual lagi di bawah tangan oleh pemilik pertama (yang mempunyai girik) tanpa bukti kepemilikan, dengan memakai kwitansi.

Pada umumnya jika terjadi jual beli atau pemindahan hak lainnya atas tanah bekas hak milik adat diperlukan girik. Jika giriknya tidak ada, maka pemohon diwajibkan untuk meminta surat C desa yang dikeluarkan oleh Lurah dimana tanah itu

berada. Dari surat C desa dapat diketahui, nomor giriknya dan nama pemegang girik tersebut serta nomor persil untuk mengetahui letak tanah yang bersangkutan. Data itu berasal dari buku catatan desa mengenai tanah-tanah yang ada di daerah tersebut.

Selain hal-hal tersebut di atas, Bapak Junaidi, Lurah Serua Indah menyatakan bahwa birokrasi yang terlalu panjang dan berbelit-belit di kantor pertanahan membuat masyarakat menjadi enggan untuk mengurus pensertipikatan tersebut. Ditambah lagi jika dalam pelaksanaannya ada oknum atau aparat di tingkat Kelurahan yang secara tidak langsung menghambat jalannya proses pembuatan sertipikat. Selain itu, Bapak Junaidi juga menyatakan bahwa apabila dokumen yang disampaikan oleh pemohon itu tidak lengkap, maka juga merupakan salah satu hambatan dalam proses pembuatan sertipikat tersebut. Ditambah lagi dengan kesadaran masyarakat yang sangat kurang akan arti pentingnya sertipikat tanah. Hal tersebut diakibatkan oleh karena taraf hidup masyarakat yang rendah. Masyarakat beranggapan bahwa sertipikat tanah hanya mempunyai nilai lebih, untuk dapat memperoleh kredit atau pinjaman dari bank.

Belum dilaksanakannya kegiatan proyek operasi nasional agraria (PRONA), juga merupakan salah satu faktor yang menjadi hambatan di dalam proses pembuatan sertipikat. Mengenai hal tersebut, Bapak Junaidi menyatakan bahwa, PRONA pernah diajukan, tetapi tidak pernah mendapat tanggapan dari pemerintah. Menurut Bapak Kartomasto, prona baru bisa dilaksanakan jika di suatu Kelurahan yang bersertipikat itu kurang dari 2% (dua persen). Jadi tidak mungkin di wilayah Kecamatan Ciputat ini dapat dilaksanakan kegiatan prona atau ajudikasi.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, penulis berpendapat bahwa tertib administrasi di bidang pertanahan belum dapat terwujud secara sepenuhnya khususnya di Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang. Hal ini terbukti dengan adanya kasus tumpang tindih kepemilikan tanah yang terjadi di beberapa Kelurahan dalam wilayah Kecamatan Ciputat. Juga pernah hilangnya buku C desa yang seharusnya tersimpan di Kelurahan.

### **3. Upaya Penanggulangan**

Setelah membahas mengenai faktor yang merupakan hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, maka penulis akan memaparkan tentang upaya untuk mengatasi hambatan tersebut.

Seperti yang telah diuraikan di atas, hambatan yang pada umumnya dihadapi oleh warga masyarakat di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang dalam pembuatan sertipikat adalah masalah biaya. Untuk mengatasi masalah tersebut penulis berpendapat, sebaiknya di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, harus ada toleransi dari pemerintah untuk masyarakat yang tidak mampu untuk dibantu dengan program prona atau ajudikasi. Prona merupakan suatu usaha dari pemerintah dengan suatu subsidi untuk melakukan pendaftaran tanah secara massal.<sup>50</sup> Jika sistem prona dapat dilaksanakan di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, maka tidak mustahil bidang tanah yang didaftarkan akan dapat lebih banyak lagi.

---

<sup>50</sup> A.P.Parlindungan, *op.cit.*, hal.45.

Kemudian untuk mengatasi masalah yang timbul dalam hal tumpang tindih kepemilikan tanah, sebaiknya jika terjadi jual beli atau pemindahan hak lainnya atas tanah bekas hak milik adat, di surat C desa harus diberikan coretan. Jadi warga masyarakat dapat lebih mengetahuinya dengan pasti. Di samping itu, masyarakat yang mempunyai tanah bekas hak milik adat maupun yang sudah bersertipikat hak milik, tidak ditelantarkan. Tanah tersebut, diberikan pagar, agar batas-batasnya dapat lebih jelas lagi. Karena satu hal yang dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah adalah letak batas bidang tanah yang tidak jelas. Batas bidang tanah tersebut ditetapkan bersama oleh pemohon dan para pemilik bidang tanah yang bersebelahan. Jika sudah tercapai kesepakatan bersama, maka di tiap sudut ditanam tanda batas yang tidak mudah untuk dapat dipindahkan. Jika ada yang memindahkan letak tanda batas itu, maka dapat diketahui dan dipastikan kembali dengan data pengukuran yang terdapat di kantor pertanahan.

Selanjutnya untuk mengatasi masalah dalam hal kurangnya kesadaran masyarakat akan arti pentingnya sertipikat, maka dapat dilakukan penyuluhan atau pemberian informasi kepada warga masyarakat tentang pengetahuan di bidang pendaftaran tanah. Hal ini sudah pernah dilakukan di beberapa Kelurahan dalam wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang. Pemberian informasi itu dapat berupa menyadarkan masyarakat pemilik tanah bahwa girik atau petuk pajak bukanlah merupakan surat bukti pemilikan hak atas tanah, sehingga masyarakat pemilik tanah menyadari bahwa dengan memegang girik atau petuk pajak saja, belumlah mempunyai tanda bukti yang kuat atas tanah yang dimiliki.



Dalam beberapa hal, jika dokumen yang diberikan untuk melakukan proses pendaftaran tanah tersebut tidak lengkap, maka petugas pendaftaran tanah akan memberitahukan pemohon atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengurus hal tersebut baik secara lisan maupun tulisan, untuk segera melengkapi data-data yang diperlukan agar dapat mempercepat proses pendaftaran tanah.

Permasalahan administrasi yang timbul di bidang pertanahan biasanya sebagai akibat adanya kesalahan atau kekeliruan penetapan pemberian dan pendaftaran tanah.

Adapun wujud konkrit permasalahannya antara lain:<sup>51</sup>

1. Kekeliruan penetapan peraturan.
2. Kekeliruan penetapan subyek hak.
3. Kekeliruan penetapan obyek hak.
4. Kekeliruan penetapan status hak.
5. Masalah-masalah prioritas penetapan hak atas tanah.

Masalah administratif di bidang pertanahan pada hakekatnya hanya merupakan kesalahan, kekeliruan, maupun kekurangcermatan penetapan oleh pejabat administrasi. Oleh karena itu penyelesaiannya hanya bersifat administratif yaitu penyelesaian secara intern oleh Badan Pertanahan Nasional sendiri. Pelaksanaannya tetap memperhatikan prosedur teknis maupun administratif sehingga dapat memenuhi segi legalitas.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Lutfi Nasoetion, "Kebijakan Penanganan Masalah Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah," (Makalah disampaikan pada Seminar Permasalahan dan Penyelesaian Sengketa Tanah, Jakarta, 12-13 Maret 2002), hal. 40.

<sup>52</sup> *Ibid*

Jadi administrasi pertanahan yang dikehendaki dan diterapkan adalah upaya pemerintah di bidang pertanahan dalam menentukan dan mencapai sasaran dengan memanfaatkan sumber daya baik manusia maupun material melalui koordinasi dengan menjalankan fungsi:<sup>53</sup>

1. *Planning* atau perencanaan.
2. *Executing* atau pelaksanaan rencana dalam mencapai tujuan melalui pengambilan keputusan, pengendalian sumber daya atau pelaksanaan fungsi manajemen dan perintah-perintah.
3. *Organizing* atau membentuk organisasi dan menata kelompok manusia dan hubungan satu sama lain.
4. *Persuading* yaitu mendorong kelompok manusia tersebut untuk bekerjasama, berkomunikasi, memberi perintah, pelaporan, menanamkan pengertian, penghargaan, gaji dan insentif.
5. *Leading* yaitu kemampuan untuk memimpin.
6. *Evaluating* yaitu memberikan penilaian melalui fungsi pengawasan berupa teguran agar tercipta suatu apresiasi baik yang bersifat *persuasive* maupun motivasi.

Administrasi pertanahan akan berjalan lancar apabila ketiga unsur kelompok sumber daya manusianya yaitu aparat Badan Pertanahan Nasional dan Instansi terkait, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kelompok pengguna jasa pertanahan dapat berkoordinasi sesuai dengan prosedur dan mengindahkan kaidah-kaidah yang berlaku

---

<sup>53</sup> Rusmadi Murad, *op.cit.*, hal. 9-10.

baik kaidah sosial maupun kaidah hukum yang dipatuhi dan dihormati oleh masyarakat yang bersangkutan. Karena kesemuanya itu merupakan komponen yang berkaitan erat satu sama lain dalam proses penyelenggaraan pendaftaran tanah.<sup>54</sup> Pada akhirnya, sebaik-baiknya suatu rencana atau program yang menentukan tidak lain adalah manusianya yang berlandaskan kepada disiplin serta etika profesinya.

Dengan demikian untuk mengatasi faktor yang menjadi hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang harus adanya pembenahan dalam bidang administrasi pertanahan khususnya yang berada di tingkat Kelurahan, agar dapat lebih menunjang kelancaran proses pendaftaran tanah.

Di samping itu juga harus ada koordinasi yang baik antara instansi pendaftaran tanah yang terkait yaitu Pejabat Pembuat Akta tanah, Kepala Desa atau Lurah dan kantor pertanahan. Serta diperlukan juga peningkatan pelayanan yang baik kepada pemohon.

---

<sup>54</sup> *Ibid.*

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan dari bab-bab sebelumnya, maka di bawah ini, penulis mengemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik yang dilakukan di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, sudah sesuai dengan peraturan tentang pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 .
2. Faktor-faktor yang merupakan hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang yang menyebabkan tidak terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan adalah sebagai berikut:
  - a) Biaya untuk membuat sertipikat yang tinggi. Di samping itu untuk membuat surat riwayat tanah, masyarakat juga harus mengeluarkan biaya tambahan. Sehingga mereka tidak mempunyai niat untuk mensertipikatkan tanah miliknya.

- b) Adanya tumpang tindih kepemilikan tanah yang dapat menimbulkan terjadinya sengketa tanah. Tumpang tindih kepemilikan tanah ini yang terjadi disebabkan oleh karena administrasi pertanahan di tingkat Kelurahan dan Kecamatan yang kurang atau belum memadai.
  - c) Data yang diperlukan untuk mendukung pendaftaran tanah tersebut tidak lengkap, sehingga mengakibatkan proses pembuatan sertipikat menjadi terhambat.
  - d) Birokrasi atau prosedur yang terlalu panjang dan berbelit-belit di kantor pertanahan, membuat masyarakat merasa enggan untuk mengurus sertipikat tanah mereka.
  - e) Proses pembuatan sertipikat yang membutuhkan waktu kurang lebih 1 (satu) tahun, ditambah lagi dengan transportasi yang cukup jauh untuk pergi ke kantor pertanahan, yang membuat masyarakat tidak berminat untuk mensertipikatkan tanahnya.
  - f) Kesadaran masyarakat yang masih sangat kurang akan arti pentingnya sertipikat. Hal tersebut diakibatkan karena minimnya pengetahuan, khususnya tentang pendaftaran tanah yang mereka ketahui.
3. Upaya yang dilakukan di dalam mengatasi faktor yang menjadi hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik tersebut adalah dengan dilakukannya koordinasi yang baik di antara instansi yang terkait di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta

Tanah, Kepala Desa / Lurah, dan Kantor Pertanahan. Serta diperlukan juga peningkatan pelayanan yang baik kepada para pemohon.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, diperlukan keterbukaan penegakan hukum dalam pendaftaran tanah sehingga masyarakat dapat memantau jalannya proses pendaftaran tanah.
2. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi faktor yang menjadi hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat secara sporadik agar dapat mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan, maka perlu dilakukan pembenahan sarana administrasi di bidang pertanahan khususnya di tingkat Kelurahan dalam wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang.
3. Upaya yang dilakukan agar lebih banyak tanah bekas hak milik adat yang berada di wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang dapat terdaftar maka perlu diadakannya penyuluhan atau pemberian informasi pentingnya pensertipikatan kepada masyarakat khususnya di Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, untuk dapat lebih memasyarakatkan pembuatan sertipikat tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdurrahman. *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia Seri Hukum Agraria II*. Bandung: Alumni, 1978.

\_\_\_\_\_. *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria Seri Hukum Agraria V*. Bandung: Alumni, 1983.

Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1983.

Halim, A. Ridwan. *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*. Cet Ke II. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid I*. Cet Ke X. Jakarta: Djambatan, 2005.

\_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 17. Jakarta: Djambatan, 2006.

Hutagalung, Arie. S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Cet. 1. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

Murad, Rusmadi. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktek*. Cet.1. Bandung: Mandar Maju, 1997.

Mustafa, Bachsan. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Cet.3. Bandung: CV Remadja Karya, 1988.

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni, 1985.

\_\_\_\_\_. *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*. Cet.1. Bandung: CV Mandar Maju, 1989.

\_\_\_\_\_. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Cet. 1. Bandung: CV Mandar Maju, 1999.

Paranginangin, Effendie. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cet Ke II. Jakarta: Rajawali Press, 1989.

\_\_\_\_\_. *401 Pertanyaan Dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Cet Ke III. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986.

Soeprapto, R. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*. Jakarta: Mitra Sari, 1986.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960 LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997 LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998 LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.



Departemen Agraria. *Peraturan Menteri Agraria Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Permen Agraria No. 3 Tahun 1997.

### **C. Makalah**

Hutabarat, Lucia. "Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Bekas Tanah Hak-Hak Indonesia di Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta (Studi Kasus: Di Kecamatan Cengkareng)." Skripsi Universitas Tarumanagara, Jakarta, 1994.

Nasoetion, Lutfi. "Kebijakan Penanganan Masalah Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah." Makalah disampaikan pada Seminar Permasalahan dan Penyelesaian Sengketa Tanah, Jakarta, 12-13 Maret 2002.

Purwaty, Upik. "Pendaftaran Tanah Adat Ditinjau dari Tertib Administrasi Hukum Pertanahan Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus: Desa Salembaran Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang)." Skripsi Universitas Tarumanagara, Jakarta, 2001.

Rubangi. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat (Yang Belum Bersertipikat) Pada Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (Studi Kasus : Di Kecamatan Kebon Jeruk)." Skripsi Universitas Tarumanagara, Jakarta, 1992.



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI

## KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG

JL. H. ABDUL HAMID KAV. 8, TIGARAKSA

TANGERANG 15720

TELP. 5992452 / FAX. 5992455

### SURAT KETERANGAN

Nomor : 200 - 825 - 2008

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berdasarkan surat dari Universitas Indonesia tanggal 25 Februari 2008 Nomor : 072/PN-FHUI/02/2008, dengan ini menerangkan bahwa :

**N a m a** : PAULA LEONARDI, SH.  
Mahasiswa Program Pasca Sarjana

**NPM** : 0606008405

**Program Studi** : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum  
Universitas Indonesia.

Telah melakukan Riset di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai bahan penyusunan Tesis dengan judul "PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT SECARA SPORADIK DI KECAMATAN CIPUTAT KABUPATEN TANGERANG"

Demikian Surat Keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

Tangerang, 04 JUN 2008



KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN TANGERANG  
KEPALA SUB BAGIAN TATA USAHA

RIDWAN JAUHARI, SE., SH., MM  
NIP. 750 003 959

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG

KECAMATAN : CIPUTAT S/D BULAN APRIL 2008.

NO	DESA	JENIS SERTIPIKAT						
		HM	HGB	HP	HGU	WAKAF	RUSUN	HPL
1	CIPUTAT	2.693	593	5	-	3	-	2
2	PISANGAN	6.001	3.160	4	-	4	194	-
3	SAWAH	2.608	1.403	1	-	4	-	-
4	SAWAH BARU	2.003	2.709	-	-	1	-	-
5	SARUA INDAH	803	103	-	-	1	-	-
6	CIPAYUNG	2.021	812	3	-	6	-	3
7	PANDOK RANJI	40.101	2.803	14	-	3	-	-
8	REMPOA	4.324	338	7	-	1	-	-
9	CIRENDEU	3.709	376	10	-	7	-	-
10	SARUA	6.006	5.514	-	-	2	-	-
11	JOMBANG	2.270	2.305	1	-	8	-	-
12	CEMPAKA PUTIH	1.803	925	12	-	-	-	-
13	RENGAS	2.939	2.832	1	-	1	-	-
JUMLAH :		77.281	23.873	58	-	41	194	5

