

TESIS

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH SISTIMATIK DI KABUPATEN BANTUL**



DISUSUN OLEH

**NAMA : MULYATNO
NOMOR MAHASISWA : 07912305
B K U : HTN/HAN**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2009**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIK DI KABUPATEN BANTUL**

TESIS

Oleh :

MULYATNO

Nomor Mahasiswa : 07912305
BKU : HTN/HAN
Program Studi : Ilmu Hukum

TELAH DISETUJUI OLEH

Pembimbing I



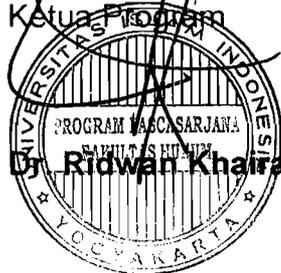
Dr. Mustaqiem, S.H., M.Si.

Pembimbing II



Zaikin Harahap, S.H., M.Si.

Mengetahui
Ketua Program



Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H.

TESIS

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH SISTIMATIK DI KABUPATEN BANTUL**

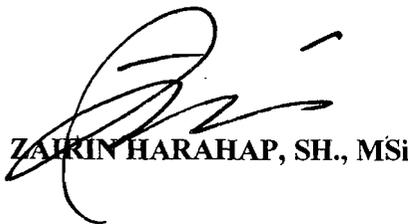
**Telah dipertahankan didepan Dewan Penguji
Pada hari Jumad, Tanggal 6 Maret 2009
Dan dinyatakan LULUS**

**TIM PENGUJI
KETUA**



Dr. MUSTAQIEM, SH., MSi

ANGGOTA



ZAIRIN HARAHAP, SH., MSi

ANGGOTA



RIDWAN, SH., MHum

**Mengetahui
Ketua Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia**



Dr. RIDWAN KHAIRANDY, SH.,MH

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sampai sejauh mana kesadaran hukum dan respon masyarakat terhadap pelaksanaan pensertipikatan tanah secara massal melalui proyek LMPDP di Kabupaten Bantul. Selanjutnya diadakan evaluasi terhadap kegiatan tersebut, apakah pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik sudah sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, sehingga akan diketahui sampai dimana kesadaran hukum masyarakat Kabupaten Bantul terhadap pemilikan hak atas tanahnya untuk disertipikatkan sehingga masyarakat akan terlindungi secara hukum terhadap kepemilikan hak atas tanahnya,

Obyek penelitian ini dilaksanakan di wilayah Kabupaten Bantul dan menggunakan pendekatan yuridis dan sosiologis hukum, dimana sasarannya adalah langsung dimasyarakat yang desanya mendapatkan proyek LMPDP atau Ajudikasi. Teknik sampling yang digunakan adalah *purposive sampling*. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, dan studi kepustakaan. Terhadap data yang ada dilakukan pembahasan secara kualitatif dan komprehensif. Analisis data sekunder dimulai dengan mendeskripsikan bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan. Sistimatisasi peraturan perundang-undangan dilakukan dengan prinsip penalaran eksklusif. Selanjutnya dilakukan interpretasi, interpretasi sistimatis, interpretasi antisipasi. Evaluasi terakhir dengan melakukan penarikan kesimpulan secara induktif.

Hasil penelitian akan diketahui adanya perbedaan dalam proses pendaftaran tanah secara rutin di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dengan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik melalui Proyek LMPD. Pemohon apabila mendaftarkan tanahnya untuk disertipikatkan secara rutin harus aktif datang ke Kantor Pertanahan kabupaten Bantul, sedangkan dalam pendaftaran tanah sistematik pemohon atau masyarakat cukup berada di desa, selain itu masyarakat dibebaskan dari biaya pendaftaran dan biaya ukur. Perbedaan yang lain adalah dalam penerbitan sertipikatnya, kalau di Proyek LMPDP yang menandatangani sertipikatnya adalah Ketua Panitia Ajudikasinya, bukan oleh Kepala kantor pertanahan Kabupaten Bantul. kesadaran hukum yang tinggi serta sosialisasi yang cukup kepada masyarakat mengenai arti pentingnya sertipikat; Hal tersebut berimplikasi terhadap keberhasilan pensertipikatan secara massal melalui ajudikasi di Kabupaten Bantul. Dalam penelitian kami yang kami fokuskan tahun 2006 dengan target 15.000 bidang sertipikat, ternyata melampaui target yang ditetapkan yaitu 15.323 sertipikat. Hasil dari pelaksanaan pensertipikatan tanah sistematik melalui LMPDP dapat berhasil dengan baik, hal ini berkaitan kerjasama yang baik antara pihak Badan Pertanahan Nasional, Pemda, Kecamatan, Desa, PPAT dan masyarakat sendiri, selain itu dengan memiliki sertipikat hak atas tanah maka akan terlindungi kepastian hukumnya dan hasilnya adanya peta desa lengkap serta dapat disajikan informasi mengenai data-data bidang tanah kepada pihak-pihak yang membutuhkan baik instansi pemerintah maupun swasta.

MOTTO :

**Dialah Yang menghamparkan bumi untukmu bagai permadani,
Dibuatkannya disana jalan dan terusan untuk kepentingan lalu
lintasmu. Dan diturunkannya air hujan dari angkasa, lalu kami
tumbuhkan dengan sebab air hujan itu bermacam jenis tumbuhan.**

(Q.S Thoha ayat 53)

Tesis ini Kupersembahkan :

- 1. Ayah dan ibunda yang tercinta**
- 2. Istri yang kucintai**
- 3. Anak-anaku yang kusayangi.**

Kata Pengantar

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Alloh SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir penyusunan perkuliahan yang berupa tesis dengan judul : Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik di kabupaten Bantul.

Adapun maksud penyusunan tesis ini adalah untuk melengkapi salah satu syarat dalam mencapai gelar Magister Hukum pada Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Dalam penyusunan tesis ini penulis telah mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya Kepada

1. Bapak Prof. Dr. Edy Suandi Hamid, M.Ec, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Mustaqiem, SH., Msi, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan dosen Pembimbing I. yang penuh kesabaran serta bijaksana telah membimbing serta mengarahkan penulis sejak dari persiapan hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Bapak Zairin, SH., MSi , selaku dosen pembimbing II yang dengan penuh kesabaran dan bijaksana telah membimbing serta mengarahkan penulis sejak dari persiapan hingga selesainya penulisan tesis ini.

4. Bapak. Dr. Ridwan Khairandy,SH., MH, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
5. Ibu Ir. Sesanti Amiatsih, selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah memberikan dorongan semangat dan memberikan data-data.
6. Bapak Ir. Kiswanto, Selaku kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang telah memberikan dorongan dan semangat kepada penulis.
7. Bapak Ir. Mulyoko, Selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul..
8. Semua pihak yang tidak dapat kami sebutkan satu - persatu yang telah ikut membantu dalam penulisan tesis

Semoga semua bantuan yang telah diberikan tersebut akan mendapatkan pahala yang berlipat dari Alloh SWT, Amin.

Akhirnya penulis berharap mudah-mudahan tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang memerlukan.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, Januari 2009

Penulis

Mulyatno

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan penelitian	9
D. Kerangka Teori	9
E. Metode Penelitian	22
 BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG NEGARA HUKUM DAN PENDAFTARAN TANAH	
A. Negara Hukum	26
B. Pengertian dan asas Asas Pendaftaran Tanah	34
C. Pelaksanaan Pendafrtan Tanah Sistimatik	44
1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik	49
2. Pembuktian Hak dan Pembukuannya	57

3. Penerbitan Sertifikat	72
4. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis	77
5. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen	78
D. Tujuan Dan Manfaat Pendaftaran Tanah Sistematis	80

BAB III PELAKSANAAN ERJA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK MELALUI PROYEK AJUDIKASI / LMPDP DI KABUPATEN BANTUL

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Proyek Ajudikasi	
1. Dasar Hukum Proyek Ajudikasi / LMPDP	83
2. Mekanisme Kerja	89
a. Penyuluhan	89
b. Pelaksanaan Pendaftaran Ajudikasi / LMPDP	95
B. Kepastian Hukum terhadap Pemegang Haknya Ditinjau dari Segi Obyeknya sehubungan Proyek Ajudikasi	108
C. Analisa	118

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	124
B. Saran	126

DAFTAR PUSTAKA	128
-----------------------------	------------

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bersamaan dengan meningkatnya kegiatan di sektor pembangunan yang menyebar ke seluruh wilayah tanah air, tanah dianggap sebagai sarana yang sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan nasional. Tanah merupakan faktor yang vital dan sangat strategis, karena mempunyai peranan yang mencakup berbagai aspek kehidupan dan penghidupan masyarakat, bukan aspek ekonomis saja tapi juga dalam aspek-aspek non ekonomis seperti sosial, politik, hukum, budaya, dan pertahanan keamanan. Hal tersebut selaras dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 yang menyebutkan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Tujuan pembangunan nasional sendiri yaitu untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur seperti yang diidam-idamkan, pembangunan fisik yang terus meningkat membawa dampak terhadap kualitas hidup manusia, sementara dengan bertambahnya penduduk membawa konsekuensi semakin sulitnya mendapatkan tanah untuk keperluan pembangunan di suatu wilayah, untuk itu diperlukan suatu kesiapan yang terencana dalam menyediakan tanah.

Dengan demikian sangatlah penting arti tanah, seperti yang dikatakan I Made Sandy, bahwa:¹

Pentingnya kedudukan tanah dan nilai tanah dalam kehidupan tidak saja dari segi fisik, melainkan dari segi politik dan ekonomi, secara fisik tanah sangat penting karena tanpa tanah tidak mungkin ada pembangunan, sebab pelaksanaan pembangunan fisik dilakukan di atas sebidang tanah.

Kebijakan dalam pengelolaan pertanahan sangat dibutuhkan, sehingga tanah dapat didayagunakan guna kemakmuran rakyat yang sebaik-baiknya, selain itu pemerintah berupaya dengan sungguh sungguh menertibkan status kepemilikan dan penguasaan tanah demi menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi bidang pertanahan. Apabila tanah tidak dimanfaatkan dan dikelola dengan baik akan menimbulkan berbagai kasus dibidang pertanahan.

Dewasa ini kasus-kasus sengketa, konflik maupun perkara di bidang pertanahan cenderung meningkat, hal ini didasari oleh banyaknya pengaduan dari masyarakat ke Badan Pertanahan Nasional dan perkara pertanahan yang diselesaikan melalui pengadilan. Masalah-masalah tanah tersebut karena adanya perbedaan persepsi, nilai dan kepentingan yang dipandang merugikan orang lain, sedangkan tipologi sengketa, konflik dan perkara berasal dari sengketa waris, penguasaan dan pemilikan, masalah sengketa batas atau letak, pembebasan / pengadaan tanah dan tanah ulayat.

Salah satu cara untuk mengatasi permasalahan dibidang pertanahan sangat diperlukan kerjasama yang baik antara masyarakat dan pemerintah, sedangkan kebijakan dalam pembangunan hukum pertanahan yaitu sebagai penjabaran dari

¹ Imade Sandy, *Tanah Muka Bumi*, PT. Indograp Bhakti, FMIPA Universitas Indonesia, Jakarta, 1995, hal 143.

ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pengertian “dikuasai negara” dalam pasal ini, di mana negara bukan sebagai pemilik tanah, tapi sebagai organisasi kekuasaan dari rakyat sebagai Badan penguasa. Pelaksanaan dari amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:²

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan oleh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara dalam ayat 1 pasal ini memberikan wewenang untuk:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari negara tersebut pelaksanaannya dapat dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh negara, dalam rangka membantu masyarakat memperoleh pelayanan untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah dalam menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan, oleh pemerintah diselenggarakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA, dalam pelaksanaannya diatur

² Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Cetakan ke 2, Alumni, Bandung, 2004, hal 140.

dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997, dan tujuan pendaftaran tanah sendiri sebagai berikut:³

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian sura-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dalam pendaftaran termaktub dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Pelaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 tahun 1997, meliputi pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Dalam PP No. 24 tahun 1997 khususnya pada Pasal 12 ditentukan bahwa:⁴

1. Kegiatan dan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali meliputi:
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - b. Pembuktian hak dan pembuktian data fisik
 - c. Penerbitan sertifikat
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Berkaitan dengan pendaftaran tanah pertama kali ditekankan pada 3 (tiga) bidang, yaitu Bidang fisik atau teknis kadastral, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak.

³ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal 1

⁴..Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hal 119.

Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah terhadap bidang tanah yang sebelumnya belum pernah didaftarkan menurut ketentuan peraturan yang berlaku. Menurut Budi Harsono pendaftaran tanah pertama kali dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu:⁵

1. Secara Sistematik yaitu pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa atau kelurahan. Hal ini atas prakarsa dari pemerintah berdasarkan rencana kerja panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam suatu desa/kelurahan yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik, pendaftaran tanah dilaksanakan secara sporadik.
2. Secara Sporadik adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek dalam wilayah atau bagian wilayah dalam suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Tujuan pendaftaran tanah di samping untuk memberikan informasi, juga untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, serta untuk memudahkan aparat pemerintah dalam menyediakan media informasi kepada masyarakat yang membutuhkan pelayanan dibidang pertanahan, baik mengenai data fisik dan data yuridis.

Pemerintah dalam upayanya menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah menyeluruh di wilayah Republik Indonesia yang dimulai pada tahun 1960 sejak Undang-undang Pokok Agraria dikeluarkan sampai saat ini baru bisa menyelesaikan kurang lebih 25 juta bidang tanah, masih tersisa 60 juta bidang tanah di luar kawasan hutan yang belum didaftarkan dan diketahui status haknya.

⁵ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Hukum Tanah Nasional)*, jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 475

Pemerintah dalam membantu mempercepat pendaftaran tanah sebagaimana amanat dalam Pasal 19 UUPA melalui berbagai program, baik kegiatan secara rutin biasa maupun melalui berbagai proyek, karena wilayah Indonesia sangat luas sedangkan dari segi dana yang disediakan pemerintah sangat terbatas, namun hal ini tidak menyurutkan tekad pemerintah dalam upaya untuk mempercepat pendaftaran tanah. Program yang dilaksanakan salah satunya melalui pendaftaran tanah sistematis melalui proyek *Land Management and Program Development Program* (LMPDP) atau adjudikasi, dalam melaksanakan pendaftaran tanah sistematis tersebut, merupakan pekerjaan yang besar dan tidak mudah, sehingga kegiatan tersebut tentunya mengalami suatu hambatan dan tidak selancar seperti yang diharapkan.

Ketidaklancaran penyelenggaraan pendaftaran tanah tidak hanya dipengaruhi dalam segi dana saja, tapi banyak faktor-faktor lain yang ikut mempengaruhi, antara lain:

1. Terbatasnya aparat Badan Pertanahan Nasional.
2. Kesadaran hukum para pemegang hak atas tanah.
3. Terbatasnya waktu pelaksanaan dengan batas akhir penyelesaian pekerjaan.
4. Kurangnya sarana prasarana yang memadai.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dalam rangka menumbuhkan gairah dan meningkatkan kesadaran hukum serta memberikan kepastian hukum atau perlindungan hukum terhadap bidang-bidang tanah milik masyarakat, pemerintah dalam upayanya membantu masyarakat untuk memperoleh sertifikat

hak atas tanah, dengan salah satu programnya diadakan pendaftaran tanah secara sistematik melalui proyek adjudikasi. Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematik merupakan suatu rangkaian program dari pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan, yaitu:⁶

1. Tertib administrasi peretanahan
2. Tertib hukum Pertanahan.
3. Tertib penggunaan tanah
4. Tertib lingkungan hidup dan pemeliharaan pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik melalui *Land management And policy Development Project (LMPDP)*, sebelumnya melalui perencanaan yang matang dan desa yang ditunjuk ditetapkan oleh menteri atas usulan dari kanwil Badan Pertanahan Nasional, sedangkan desa yang ditunjuk harus sudah ada peta dasar pendaftaran.

Dalam pelaksanaan proyek ini kepala Kantor Pertanahan tidak secara langsung menanganinya, akan tetapi dibantu oleh panitia adjudikasi dalam melaksanakan penyelenggaraan pendafran tanah sistematik, mulai dari penyuluhan, proses pendaftaran, pengumpulan data tehnik dan yuridis, penerbitan sertipikat hak atas tanah serta laporan akhir kegiatan. Kegiatan pendaftaran tanah sistematik ini berbeda dengan pendaftaran tanah secara rutin, karena yang melaksanakan pekerjaan mulai dari penyuluhan sampai dengan penerbitan sertipikat bukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, tetapi oleh ketua panitia adjudikasi yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Kepala Badan

⁶ J.J. Blitanagy, *Hukum Agraria Nasional, Nusa Indah*, Ende Flores, 1984, hal 65.

Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Di dalam melaksanakan pendaftaran tanah sistematik ketua Panitia adjudikasi dibantu oleh Kepala Desa, Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tugas Kepala Desa dalam membantu penyelenggaraan kegiatan proyek ini antara lain: melegalisir foto copy KTP, kutipan letter C pemohon, menyiapkan dan menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan permohonan hak peserta. Tugas Camat adalah mengkoordinasi para kepala desa, menandatangani surat keterangan waris. Sedangkan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta-akta pada setiap peralihan hak, baik berupa jual-beli dan hibah yang belum ada / mempunyai sertifikat hak atas tanah.

Agar kegiatan proyek Adjudikasi melalui pendaftaran tanah sistematik berjalan baik, diperlukan partisipasi masyarakat, aparat desa dan Camat untuk koordinasi, sehingga kegiatan tersebut berjalan dengan lancar dan sesuai rencana. Berdasarkan pengalaman dalam suatu kegiatan pekerjaan, biasanya tidak terlepas dari kesulitan atau hambatan, demikian dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik melalui Adjudikasi masih terdengar adanya hambatan, tapi bisa diselesaikan dengan baik.

Penyebab hambatan dalam pelaksanaan proyek tersebut ada yang berasal dari masyarakat menyangkut dengan berkas kelengkapan permohonan, namun ada juga hambatan yang berasal dari pihak penyelenggara proyek sendiri, seperti penyelesaian sertifikat tidak tepat waktu, karena kegiatannya baru bisa dilaksanakan pada pertengahan tahun, karena turunnya DIPA yang terlambat diterima di daerah dan proses penawaran pelelangan pengukuran kepada pihak

ketiga memakan waktu, sehingga pelaksanaan kegiatan di lapangan praktis sedikit mengalami proses hambatan waktu.

Berdasarkan uraian dan pemaparan tersebut di atas, untuk itu penulis tertarik untuk mengambil judul: **“Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik Di Kabupaten Bantul”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik proyek adjudikasi di Kabupaten Bantul?
2. Bagaimanakah kepastian hukum terhadap pemegang haknya ditinjau dari segi obyeknya sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistemik melalui proyek adjudikasi di Kabupaten Bantul?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, menganalisa dan mengevaluasi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik proyek adjudikasi di Kabupaten Bantul.
2. Untuk mengetahui, menganalisa dan mengevaluasi kepastian hukum terhadap pemegang haknya ditinjau dari segi obyeknya sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistemik melalui proyek adjudikasi di Kabupaten Bantul.

D. Kerangka Teori

1. **Badan Pertanahan Nasional**

Sebagai perekat kesatuan dan persatuan bangsa Indonesia dalam pengelolaan dan pengaturan dibidang pertanahan haruslah ditangani secara nasional, untuk menjaga kesinambungan dan menciptakan ketertiban hukum serta menyelesaikan masalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan, untuk itu, diperlukan suatu kebijakan nasional dalam mengatasi dan menangani masalah tersebut. Kebijakan yang dikeluarkan dalam membantu Presiden menangani tugas dan wewenang secara nasional dibidang pertanahan, yaitu dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1998 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Tugas Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan berdasarkan UUPA meliputi pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta.pengukuran dan pendaftaran tanah.

Dalam upaya melaksanakan tugas tersebut di atas, Badan Pertanahan Nasional menyusun struktur Organisasi dan tata kerja mulai dari tingkat pusat, Propinsi dan kabupaten atau kota. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 11/KBPN/1988 tentang Organisasi dan Tata kerja Badan Pertanahan Nasional. Kemudian setelah menyusun struktur organisasi ditingkat pusat, barulah struktur organisaasi ditingkat kantor Wilayah dan Kabupaten/Kota dibentuk dengan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 1/KBPN/1989.

Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional dan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11/BPN/1988 tentang struktur Organisasi dan tata kerja telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir Peraturan Presiden Nomor 10/BPN/2006 mengenai Badan Pertanahan Nasional

2. Tinjauan Umum Undang-Undang Pokok Agraria

Politik hukum baru yang berisi upaya pembaharuan hukum menjadi suatu keharusan, ketika bangsa Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945 memproklamkan kemerdekaannya dengan Undang-undang Dasar 1945 sebagai dasar hukumnya. Proklamasi kemerdekaan menuntut pembaharuan atau penggantian hukum-hukum peninggalan kolonial. Proklamasi kemerdekaan dilihat dari sudut tata hukum merupakan tindakan perombakan secara total pada idealita dan realita hukum, lain dari sebelumnya tradisi masyarakat berubah bebas dari keadaan terjajah.

Walaupun demikian tidak semua produk hukum lama dirubah secara keseluruhan dilihat apakah hukum yang lama masih ada nilai universalnya dan masih dapat dipakai. Oleh sebab itu pembaharuan hukum dari produk hukum yang lama untuk tetap diambil nilai-nilai yang masih sesuai dengan realita dan idealita negara Indonesia. Walaupun masih ada ketimpangan dibidang hukum, ekonomi maupun kesejahteraan sosial, namun masih dituntut suatu usaha yang sungguh untuk mengatasinya, agar tidak berkelanjutan dan berkembang kearah kesenjangan dan

kecemburuan sosial, suatu kebijakan yang tepat untuk mengatasi masalah tersebut adalah pembaharuan dalam bidang pertanahan, berhubung tanah merupakan salah satu sumber daya alam dan sumber kekayaan nasional.

Undang-undang Pokok Agraria merupakan manifestasi dari pada cita-cita bangsa, yaitu untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat, yang merupakan hakekat atau esensi dari pada Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 khususnya pada Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat".

Berlakunya UUPA sejak tanggal 24 September 1960 adalah produk Legislatif pertama yang mengatur hukum materiil negara dan bangsa Indonesia, setelah kembali kepada Undang Undang dasar tahun 1945 dengan Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959 dan juga merupakan suatu tonggak sistim politik hukum agraria di Indonesia.

Melalui UUPA dimaksudkan untuk mencabut dualisme dalam sistim hukum agraria lama, yang merupakan warisan hukum kolonial dan sebagai gantinya menciptakan hukum agraria baru yang telah dimoderisasi serta disesuaikan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan asas persatuan bangsa.

Usaha untuk mengadakan pembaharuan hukum agraria kolonial sudah dimulai sejak Proklamasi Kemerdekaan Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1945 sampai dengan 24 September 1960 atau kurang lebih 15 tahun yakni waktu yang cukup panjang.

Undang-undang Pokok Agraria merupakan produk hukum buatan bangsa Indonesia sendiri atau dikenal sebagai Undang-undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara 104 tahun 1960 dan tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

3. Pendaftaran Tanah dan Pengertiannya

Pendaftaran tanah atau kadaster menurut *Rudolf Hemanses* adalah pendaftaran atau pengukuran bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.⁷ Secara singkatnya kadaster atau pendaftaran tanah dapat dirumuskan sebagai pengukuran, pemetaan, dan pembukuan hak. Hal ini sesuai dalam ketentuan Pasal 19 ayat 2 sub a UUPA. Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Budi Harsono sesuai dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:⁸

“Rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan dan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Adapun penjelasan arti rangkaian kegiatan, terus menerus dan teratur dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:⁹

- a. Rangkaian kegiatan di sini punya maksud menunjukkan adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang

⁷ Ali Achmad Chomsah, *Op.,cit*, hal 1

⁸ Budi Harsono, *Op.,cit*, hal 474.

⁹ Rustam Effendi Rasyid, *Sari kuliah Pendaftaran Tanah*, Medan, 2002, hal 37.

berkaitan satu yang lain, berturut-turut menjadi satu kesatuan rangkaian bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

- b. Terus menerus, maksudnya menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan yang terakhir.
- c. Teratur, maksudnya adalah menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktian tidak selalu sama dalam negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Daftar-daftar merupakan bagian administrasi dari kadaster atau yang disebut pembukuan tanah, sedangkan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah merupakan teknis dari kadaster, arti penting dari manfaat peta sudah tidak asing lagi, sebab banyak orang sekarang ini apabila membutuhkan informasi hanya melihat melalui peta untuk berbagai keperluan.

Pengertian peta adalah gambar yang dapat memberikan informasi tentang suatu tempat atau keadaan bagi orang yang membutuhkan informasi di bumi ini, sedangkan cara untuk menyajikan informasi terhadap suatu tempat pada permukaan bumi ini dilakukan dengan suatu pengukuran, yang kemudian dituangkan dalam bidang datar melalui proyeksi tegak lurus dengan skala yang ditetapkan.¹⁰

Metode pembuatan peta yang umum dipakai adalah melalui kegiatan pengukuran terestris dan fotogrametrisa, ketelitian pada peta

¹⁰ Darwoto, *Mengenal Peta Pendaftaran Tanah*, Majalah Bhumi Bhakti, Edisi 10, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1996.

tergantung pada skala, makin besar skala peta, dituntut ketelitian yang besar pula, arti dari skala peta adalah perbandingan jarak di atas peta dan jarak sesungguhnya di atas bumi. Secara umum peta-peta dapat dikategorikan, yaitu, Peta dasar, peta salinan dan peta tematik.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Laju roda pembangunan yang diikuti meningkatnya nilai ekonomis tanah, mendorong semangat dan meningkatnya kesadaran hukum para pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertifikat agar kepastian haknya terlindungi oleh hukum. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang tanah, yaitu, memerlukan suatu perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan suatu hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak calon pembeli atau calon kreditor, akan dengan mudah untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum.

Sehubungan pada Pasal 19 UUPA memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah, dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Pada

kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui PP No. 10 tahun 1961 masih belum cukup memberikan hasil yang memuaskan.

Kendala-kendala yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional sehubungan dengan produk yang dihasilkan masih tidak sesuai dengan harapan, karena banyak faktor-faktor yang sangat mempengaruhi, antara lain anggaran rutin maupun proyek, sumber daya manusianya, sarana dan prasarana pendukung operasional, wilayah Indonesia yang sangat luas dan banyak alas hak penguasaanya yang kurang mendukung/kuat untuk pembuktian.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut, maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, pemerintah mengeluarkan suatu peraturan pemerintah yang dikenal dengan PP No. 24 tahun 1997 sebagai penyempurna dari PP No. 10 tahun 1961, mengenai asas dan tujuannya masih dipertahankan sama seperti pada hakekat UUPA.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atau pemilik tanah diberikan suatu penegasan mengenai beberapa jauh kekuatan pembuktian dari sertipikat tanah, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian paling kuat oleh UUPA.

Data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik digunakan untuk perbuatan hukum sehari-hari maupun dipakai sebagai alat pembuktian apabila ada sengketa

di pengadilan, sepanjang data dalam sertipikat tersebut sama sesuai dengan di surat ukur maupun dalam buku tanah.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, hal ini menjadi tampak dan dirasakan, sedangkan tujuan pendaftaran tanah pada Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997, sebagai berikut:¹¹

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

Dari uraian tersebut telah dikemukakan dengan jelas, bahwa Peraturan Pemerintah yang baru mengenai pendaftaran tanah ini disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan, yang diharapkan mampu menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah.

Demi menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan, oleh pemerintah diselenggarakan Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, yang peraturan pelaksanaannya diatur dalam PP No.

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1997, hal 382.

24 Tahun 1997, untuk itu tujuan pendaftaran tanah menurut Budi Harsono, sebagai berikut:¹²

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak 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 buktinya.
- b. Untuk memberikan 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 terdaftar, untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal dengan daftar umum , yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi
Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik, merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan, untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

4. Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pengertian pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau PP 24 tahun 1997.

Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 tahun 1997, meliputi pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam PP No. 24 tahun 1997 khususnya pada Pasal 12 disebutkan bahwa:¹³

- a. Kegiatan dan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali meliputi:

¹² Budi Harsono, *Op.cit*, hal 472.

¹³ Eddy Ruchiyat, *Op.cit*, hal 187.

- 1) Pembuktian hak dan pembukuannya.
 - 2) Penerbitan Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
 - 3) sertifikat
 - 4) Penyajian data fisik dan data yuridis.
 - 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
 - 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pada pendaftaran tanah pertama kali kegiatannya ada 3 (tiga) bidang, yaitu bidang fisik atau teknis kadastral, bidang yuridis, dan penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Pengertian pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah terhadap bidang tanah yang sebelumnya belum pernah didaftarkan sama sekali yang perolehan tanahnya berasal dari tanah milik adat atau berasal dari tanah negara, menurut ketentuan peraturan yang berlaku.

Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara yaitu:

- a. Secara Sistematik yaitu pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa atau kelurahan.
- b. Secara sporadik adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek dalam wilayah atau bagian wilayah dalam suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Dalam melaksanakan PP No. 24 Tahun 1997 diatur pula Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang secara efektif dipakai sebagai landasan hukum untuk

menjalankan pekerjaan rutin sehari-hari maupun dalam menjalankan pelaksanaan proyek, baik ditingkat pusat maupun di kantor-kantor Pertanahan kabupaten/Kota. Tujuan pendaftaran tanah selain untuk memberikan informasi juga untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, di samping itu pula untuk memudahkan aparat pemerintah baik tingkat pusat maupun daerah dalam menyediakan media informasi kepada masyarakat yang membutuhkan pelayanan dibidang pertanahan baik mengenai data fisik dan data yuridis, apabila dibutuhkan segera akan lebih cepat dan mudah untuk mendapatkannya sehingga akan memberikan rasa puas terhadap pelayanan dan kinerja Badan Pertanahan Nasional. Pemerintah dalam upayanya menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah menyeluruh di wilayah Republik Indonesia yang dimulai pada tahun 1960 sejak diundakannya UUPA.

5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik

Pengertian pendaftaran sistematik yaitu pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa atau kelurahan. Hal ini atas prakarsa dari pemerintah berdasarkan rencana kerja panjang dan tahunan, serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam suatu

desa/kelurahan yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pelaksanaan penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah sistematik ini berbeda dengan pelaksanaan pendaftaran secara rutin, Pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik melalui *Land Management and Policy Development Project (LMPDP)* diselenggarakan oleh pemerintah bersifat massal dan secara besar-besaran, sedangkan masyarakat atau pemohon dalam kegiatan ini tidak terlalu dituntut aktif untuk mengurus permohonannya di Kantor Pertanahan, tapi cukup menunggu di desa di mana kegiatan pendaftaran tanah sistematik diselenggarakan. Kepala Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan proyek ini tidak menangani secara langsung, tapi dibantu oleh panitia adjudikasi yang ditunjuk langsung oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sehingga tidak mengganggu aktifitasnya secara rutin. Dalam pelaksanaan penyelenggaraan proyek LMPDP ini, panitia adjudikasi dalam tugasnya dibantu oleh Aparat desa, Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam proyek ini, Badan Pertanahan Nasional tidak memungut biaya, baik biaya pendaftaran haknya maupun biaya pengukuran. Sedangkan menyangkut operasional aparat desa, Pokmas, administrasi desa, pologoro, tugu tanda batas semuanya diatur lebih lanjut dengan peraturan desa. Adapun menyangkut biaya pembuatan akta jual beli atau akta hibah apabila ada peralihan hak diserahkan langsung antara pemohon Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Desa. Perbuatan hukum dalam

pendaftaran tanah sistematik melalui *LMPDP* yang paling banyak terjadi dalam kegiatan jual beli dan hibah saja.

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat besar sekali membantu Badan Pertanahan Nasional di dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menyeluruh di tanah Air. Pengertian PPAT menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁴ Pengertian akta otentik di sini seseorang PPAT sebagai pejabat umum dalam membuat akta apabila terjadi suatu masalah atau perkara di pengadilan, hakim tidak perlu untuk memeriksa menyangkut kebenaran dari isi dalam akta atau tanggal ditandatangani akta dan keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak yang menandatangani dalam akta tersebut asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan.

E. Metode Penelitian

1. Obyek Penelitian

Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik di Kabupaten Bantul.

2. Subyek Penelitian

a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul

¹⁴ AP. Parlindungan, *Op.cit*, hal 174.

- b. Kepala Kantor Statistik Kabupaten Bantul.
- c. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- d. Pemohon di Kecamatan Pandak, Kecamatan Kasihan dan Kecamatan Palbapang.

3. Sumber Data

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dilapangan.
- b. Data skunder yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan berupa dokumen-dokumen hukum, buku-buku, jurnal, makalah dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara.

Mengadakan wawancara untuk memperoleh informasi dengan subyek penelitian secara langsung tentang permasalahan yang diteliti.

- b. Study Kepustakaan.

Study dokumen atau kepustakaan yaitu dengan mengumpulkan dan memeriksa dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

5. Metode Pendekatan

Pendekatan secara yuridis sosiologis yaitu dibahas mengenai norma-norma hukum yang diimplementasikan dengan kenyataan penerapan hukum yang ada di masyarakat, di mana dalam pendekatan ini akan

melaksanakan ketentuan Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

6. Analisis Data

a. Data primer

Data yang sudah terkumpul kemudian diolah, pengolahan data melalui berbagai tahap.¹⁵

1. Pemeriksaan data atau *editing* yaitu kegiatan memeriksa atau meneliti data yang diperoleh untuk menjamin apakah data tersebut dapat dipertanggungjawabkan kebenaran atau tidak.
2. Penandaan data atau *koding* yaitu pemberian tanda pada data yang diperoleh, baik berupa penomoran atau penggunaan symbol atau kata yang menunjukkan golongan/kelompok data menurut jenis dan sumbernya, dengan tujuan untuk menyajikan data secara sempurna, memudahkan rekontruksi serta analisis data.

b. Data sekunder

Proses analisis bahan-bahan hukum dimulai dari bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan dilakukan secara diskripsi sehingga diperoleh gambaran yang tepat terhadap permasalahan yang diteliti.

¹⁵ M. Syamsudiun, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal 120-121.

Sistimasi peraturan perundang-undangan secara vertikal dan horizontal dengan prinsip penalaran eksklusif, tiap sistem hukum diidentifikasi oleh sejumlah peraturan perundang-undangan.

Penalaran eksklusif dilakukan terhadap ketentuan peraturan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Bahan hukum yang dipergunakan yaitu pendapat hukum secara khusus, kemudian ditarik kesimpulan secara umum yang diperoleh dari buku-buku, artikel, majalah dan jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik di Kabupaten Bantul. Kemudian didiskripsikan sehingga akan diperoleh persamaan pendapat maupun perbedaan yang ada, sehingga diperoleh suatu abstraktif tentang bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik. Data primer akan dibandingkan dengan data sekunder, kemudian dianalisis apakah memiliki kesesuaian atau tidak, evaluasi yang merupakan langkah terakhir dalam penarikan kesimpulan terhadap proses analisis induktif yaitu proses berpikir dengan merumuskan fakta-fakta secara khusus kemudian ditarik kesimpulan secara umum.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG NEGARA HUKUM DAN PENDAFTARAN TANAH

A. Negara Hukum

Negara hukum adalah suatu konsep teoritik yang berkembang di daratan Eropa Barat (Kontinental). Di dalam kehidupan bernegara berdasarkan pemusatan kekuasaan tidak populer lagi di Eropa Barat, maka **Montesquieu** memperkenalkan ide *Trias Politica* dibidang ketatanegaraan, sedangkan **Immanuel Kant** mulai menggali lagi ide negara hukum yang sudah dikenal sejak zaman **Plato** di Yunani (purba) dengan istilah *Nomoi*. Namun Immanuel Kant pada saat itu berpendapat bahwa negara hukum hanya sekedar untuk menegakkan keamanan dan ketertiban pada masyarakat (*rust en orde*) sehingga idenya dikenal dengan istilah *Negara Jaga Malam (Nachtwakerstaat)* dimana pencapaian kesejahteraan masing-masing terserah pada warga masing-masing sesuai dengan prinsip liberalisme. Kemudian ide negara hukum liberal (formal) ke negara hukum materiel yang pada saat ini ialah negara hukum kemakmuran yang dikenal dengan sebutan *Wohlfahrstaat*, *Social Service Staat*, *Sociale Verzorgingsstaat*, *Welvaarstaat*, dan sebagainya.

Paham yang terkenal pada sekitar Perang Dunia II ialah paham **Julius Stahl** yang mengemukakan bahwa pokok-pokok utama negara hukum (Barat) yang mendasari konsep negara hukum yang demikian itu ialah:

1. Berdasarkan hak asasi sesuai dengan pandangan individual (John Locke cs).
2. Untuk melindungi hak asasi perlu Trias Politika Montesqueiu dengan segala variasi perkembangannya.
3. Pemerintahan berdasarkan dengan undang-undang (*Wetmatig Besturr*) dalam *Rechtstaat Materiel* dan di tambah prinsip *Doelmatig Bestuur* di dalam *Sociale Verzorgingsstaat*.
4. Apabila di dalam menjalankan pemerintahan masih dirasa melanggar hak asasi manusia, harus diadili dengan suatu pengadilan administrasi. Politik pembangunan hukum nasional.¹

Di dalam Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945 tidak ditemukan pernyataan eksplisit bahwa Indonesia adalah negara hukum, tetapi dengan demikian bukan berarti bahwa negara Indonesia bukan negara hukum, sebab dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Dasar 1945 (bagian Sistem Pemerintahan Negara) secara tegas menyebutkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum bukan negara kekuasaan, serta Indonesia berdasarkan *Konstitusional* bukan *Absolutisme*.²

Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum bukan berdasarkan atas kekuasaan belaka, pernyataan tersebut terdapat dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 yang secara implisit mengajarkan bahwa kekuasaan tertinggi

¹ Busyro Muqodas, et.al, *Politik Pembangunan Hukum Nasional*, UII Pres, Yogyakarta, 1992, hal.40-41.

² S.F.Marbun, et.al., *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 1987, hal 51.

terletak pada hukum atau tidak ada kekuasaan lain terkecuali kekuasaan hukum yang dalam hal ini bersumber pada Pancasila dari segala sumber hukum.³

Jika dikaitkan dengan ruang lingkup tugas pemerintah, maka secara filosofis konstitusional jelas dinyatakan bahwa Indonesia menganut prinsip negara hukum yang dinamis atau *Welfare Staat* (Negara Kesejahteraan), sebab negara wajib menjamin kesejahteraan sosial. Pernyataan ini dapat diberikan landasannya dari Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dalam alinea IV yang antara lain memuat 4 macam tujuan negara yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, mencerdaskan kehidupan bangsa, melindungi kesejahteraan umum, dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Sila Kelima dari Pancasila juga tercantum di dalam alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan prinsip “Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia.” Begitu juga ketentuan Pasal 33 dan Pasal 34 Undang-Undang Dasar 1945 mengharuskan pemerintah untuk menjamin setinggi-tingginya kemakmuran rakyat serta memelihara fakir miskin dan anak-anak terlantar, sehingga bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya serta yang menjadi hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara untuk digunakan oleh pemerintah dalam melaksanakan tugas dalam membangun kesejahteraan sosial.⁴

Pengertian dasar negara hukum menurut **Muhammad Yamin** terdapat dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke-4 yang berbunyi, “Maka

³ Sjachran Basjah, *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindakan Administrasi Negara*, Alumni, Bandung, 1992, hal.1.

⁴ S.F.Marbun, et.al, *op. cit.*, hal.52.

disusunlah Kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu didalam suatu undang-undang negara Indonesia.”⁵

Kalau kita telaah dari latar belakang sejarahnya, baik konsep “*The Rule of Law*” maupun konsep “*Rechtstaat*” lahir dari suatu usaha atau perjuangan menentang kesewenangan penguasa, sedangkan negara Republik Indonesia sejak dalam perencanaan berdirinya jelas-jelas menentang segala macam bentuk kesewenangan atau absolutisme. Oleh karena itu jiwa dan isi negara hukum Pancasila seyogyanya tidaklah dengan begitu saja mengalihkan konsep “*The Rule of Law*” atau konsep “*Rechtstaat*”, bagi negara Indonesia yang menjadi titik sentral adalah keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan.

Dari asas tersebut akan berkembang elemen lain dari konsep negara hukum Pancasila, yaitu terjalinnya hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara, penyelesaian sengketa secara musyawarah, sedangkan peradilan merupakan saran terakhir, dan tentang hak asasi manusia tidaklah hanya menekankan hak dan kewajiban tetapi terjalinnya suatu keseimbangan antara hak dan kewajiban.

Secara riil prinsip negara hukum mengandung unsur-unsur yang sangat penting yaitu:

1. Pemerintahan dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus berdasar pada hukum/peraturan perundang-undangan (asas legalitas).
2. Adanya jaminan terhadap hak asasi manusia.

⁵ Muhammad Yamin, *Proklamasi Dan Konstitusi Republik Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1954, hal.68.

3. Adanya pembagian kekuasaan dalam negara.
4. Adanya pengawasan dari badan-badan peradilan.

Dalam keempat unsur tersebut nampak jelas bahwa negara hukum Indonesia menganut paham negara hukum dengan rumusan *rechtstaat* dengan anggapan bahwa pola yang diambil tidak menyimpang dari pengertian negara hukum pada umumnya yang disesuaikan dengan keadaan di Indonesia.⁶

Konsepsi negara hukum tersebut tidak akan terlepas dari perbuatan atau kewenangan dari aparatur negara yang dalam Hukum Administrasi Negara disebut administrasi negara yang secara langsung sebagai pihak yang menentukan kebijakan. Sikap tindakan administrasi negara dalam Hukum Administrasi Negara dapat berujud tri fungsi yaitu:⁷

1. Membentuk peraturan perundang-undangan dalam arti materiel pada satu pihak dan lain pihak membuat ketetapan (*Beschikking*).
2. Menjalankan pemerintahan dalam kehidupan bernegara dalam rangka mencapai tujuan.
3. Menjalankan fungsi peradilan.

Kewenangan administrasi negara dalam membuat suatu keputusan dalam lingkungan Hukum Administrasi Negara hanya dapat diperoleh dengan dua cara yaitu dengan atribusi dan dengan delegasi.⁸

⁶ Padmo Wahjono, *Indonesia Negara Berdasarkan Atas Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, hal.7.

⁷ Sjachran Basjah, *Beberapa Hal Tentang Hukum Acara Administrasi, Penataran Peradilan Administrasi*, Kerjasama Indonesia Belanda, Bandung, 1987, hal.6-8.

⁸ Philipus M.Hadjon, et.al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1993, hal.128.

Atribusi merupakan suatu wewenang yang melekat pada suatu jabatan, menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa wewenang yang ada pada badan/pejabat tata usaha negara atau yang dilimpahkan kepadanya, sedangkan delegasi adalah suatu pengalihan atau pemindahan suatu kewenangan yang ada.

Pengertian mendasar dari atribusi adalah kewenangan yang ditemukan dalam suatu undang-undang, dalam hal ini Presiden di dalam kekuasaan pemerintahan itu termasuk pula fungsi mengatur dan memutus, dimana fungsi ini dapat dilaksanakan dengan membentuk suatu peraturan perundang-undangan dalam hal ini adalah pembentukan suatu Keputusan Presiden.

Konsepsi dari negara hukum Indonesia telah pula dirumuskan oleh rakyat melalui wakilnya di Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) yang di dalam ketetapanannya tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) khususnya tentang Wawasan Nusantara dimana antara lain dirumuskan, "Bahwa seluruh kepulauan Nusantara merupakan satu kesatuan hukum dalam arti bahwa hanya ada satu hukum nasional yang mengabdikan kepada kepentingan nasional."

Konsep dari negara hukum Indonesia tersebut mencerminkan konsep kemasyarakatan (sosial) sebagaimana ditunjukkan di dalam sejarah yang erat kaitannya dengan masyarakat di mana konsep tersebut tumbuh dan ditetapkannya.

Dengan memahami konsep atau teori tersebut, maka hukum harus menjangkau seluruh lapisan masyarakat termasuk administrasi negara, dan hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat, artinya harus

memperhatikan nilai-nilai yang mewarnai dalam sebuah struktur masyarakat, jadi bukan hanya sebatas untuk menjaga kepentingan segelintir orang karena beberapa kepentingan baik itu kepentingan politik, ekonomi, sosial, dan budaya. Karena bukan rahasia lagi justru sikap dan tindak administrasi negara terkadang menimbulkan kerugian terhadap masyarakat. Jadi fungsi hukum itu sendiri sebagai suatu mekanisme pengendali sosial (*Social Control*). Mekanisme pengendalian sosial berupa suatu proses yang direncanakan yang bertujuan untuk menganjurkan, mengajak, menyuruh, bahkan memaksa anggota masyarakat agar mematuhi norma-norma hukum atau tertib hukum yang sedang berlaku.⁹

Dilema yang terjadi terhadap produk peraturan perundang-undangan dapat menjadikan tidak adanya kepastian hukum, padahal adanya kepastian hukum merupakan unsur yang dituju dari berlakunya asas legalitas sebagai asas yang harus dijunjung tinggi dalam negara hukum terutama terhadap keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat membebankan rakyat yaitu perbuatan hukum publik yang dilakukan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang dapat melanggar kebebasan atas hak milik perseorangan/lebih.

Adanya asas legalitas sebagai komponen penting dalam konsep negara hukum menjadikan adanya perlindungan hukum pada warga masyarakat dan bagi administrasi negara dapat menjauhkan diri dari segala bentuk penyalahgunaan wewenang (*Abuse of Power*), ketidakadilan, dan ketidakjujuran (*Unfairness*).

Satu asas yang merupakan pasangan logis dari asas demokrasi adalah asas negara hukum, artinya bagi satu negara demokrasi pastilah menjadikan pula

⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Permasalahan Hukum Di Dalam Masyarakat*, Alumni Bandung, 1984, hal. 35

“hukum” sebagai salah satu asasnya yang lain. Alasannya, jika suatu negara diselenggarakan dari, oleh, dan untuk rakyat, maka untuk menghindari hak rakyat dari kesewenang-wenangan dan untuk melaksanakan kehendak rakyat bagi kekuasaan negara haruslah segala tindakannya dibatasi atau dikontrol oleh hukum sebagai pemegang kekuasaan tertinggi yang sebenarnya tak lain hanyalah memegang kekuasaan rakyat, sehingga tidak boleh sewenang-wenang. Bahkan negara hukum dalam menentukan alat-alat perlengkapan negara yang bertindak menurut dan terikat oleh alat-alat yang ditetapkan terlebih dahulu oleh alat-alat perlengkapan negara yang dikuasakan untuk mengadakan peraturan-peraturan.

Salah satu ciri dari negara hukum adalah adanya asas legalitas dalam arti hukum segala bentuknya. Ini dimaksudkan bahwa untuk segala tindakan seluruh warga negara, baik rakyat maupun penguasa haruslah dibenarkan oleh hukum. Di Indonesia berbagai peraturan untuk segala tindakan sudah ada ketentuannya, sehingga untuk setiap tindakan itu harus sah menurut aturan hukum yang telah ada. Untuk mengamankan ketentuan tersebut maka Indonesia telah dibentuk berbagai badan peradilan untuk memberi pemutusan (peradilan) terhadap hal-hal yang dianggap melakukan hal-hal yang tidak dibenarkan oleh hukum.¹⁰

Dalam hal ini dapat diberikan beberapa ilustrasi lebih lanjut yang menunjukkan perkembangan konsep-konsep yang disesuaikan dengan keadaan di Indonesia. *Pertama*, negara berdasarkan hukum ialah negara yang diatur dengan peraturan-peraturan yang dibuat berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Dasar (dalam hal ini adalah Undang-Undang Dasar 1945), baik mengenai

¹⁰ Moh.Mahfud MD., *Dasar Dan Struktur Ketatanegaraan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 1993, hal.97.

bentuk, jenis, dan isi maupun kelembagaannya. *Kedua*, sistem Konstitusional (Indonesia) ialah sistem bernegara yang berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang disebut dalam Undang-Undang Dasar 1945, tidak menyimpang, tidak berdasarkan kepada kekuasaan belaka.¹¹

B. Pengertian dan Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pada awalnya sistem pendaftaran tanah yang diterapkan oleh penguasa kolonial Belanda di Indonesia adalah sistem hukum barat sesuai dengan prinsip konkordansi yang dianutnya. Tujuannya adalah untuk menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah bagi mereka yang tunduk atau menundukkan diri secara sukarela kepada hukum barat itu. Bersamaan dengan itu diterapkan juga semacam pendaftaran tanah kepada penduduk pribumi. Tetapi, pendaftaran tanah yang ditunjukkan kepada penduduk pribumi bukan dimaksudkan untuk menjamin kepastian hak, melainkan untuk tujuan ekonomi semata, yaitu dalam menentukan besar kecilnya pajak hasil bumi yang akan dipungut oleh pemerintah kolonial. Hal ini jelas sangat merugikan rakyat Indonesia yang masih hidup dalam kesederhanaan hukum adat.¹²

Setelah kemerdekaan Indonesia tercapai, pemerintah Indonesia lalu berusaha menerapkan sistem pendaftaran tanah yang bersifat *rechets-cadaster* yang berlaku secara unifikasi terhadap semua golongan penduduk. Salah satu pertimbangan dari tekad pemerintah itu adalah bahwa bangsa Indonesia cukup mempunyai pengalaman secara teknis dalam pengukuran, pencatatan dan

¹¹ Padmo Wahjono, *op. cit.*, hlm.111.

¹² Ali Sofwan Husein, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Cetakan Pertama, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, hal 136

pendaftaran tanah. Sejarah mencatat di Lingga pada masa Sultan Sulaiman tahun 1911 melakukan pendaftaran tanah dengan cara yang sama dengan *Overschrijving Ordonnantie* versi Belanda. Begitupun di Yogyakarta, Karesidenan Surakarta dan di Sumatra Timur, mereka melakukan usaha semacam pendaftaran tanah itu dengan menyebutnya dengan istilah *Grant*. Oleh karenanya, penggunaan buku tanah tersebut bukan lagi merupakan fenomena baru dan asing bagi bangsa Indonesia, hanya saja dari sekian pengalaman itu masih banyak yang harus disesuaikan lagi dengan kondisi sosial-ekonomi masyarakat Indonesia.¹³ Maka dari itu sebagai kelanjutan dari political will pemerintah maka dibuatlah PP No. 10 tahun 1961 yang telah dirubah dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai amanat dari Pasal 19 UUPA.

Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Kemudian, Pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam kenyataan pendaftaran tanah yang diselenggarakan PP No. 10 tahun 1961 masih belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional sehubungan dengan produk yang dihasilkan tidak sesuai dengan harapan, karena banyak faktor-faktor yang sangat mempengaruhi, yaitu:¹⁴

1. Anggaran yang disiapkan tidak memadai.
2. Sumber daya manusia kurang.

¹³ Ibid, hal 137

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, 2005, hal

3. Peralatan pendukung pelaksanaan kerja.
4. Tanahnya besar tersebar diwilayah yang sangat luas
5. Sebagian besar penguasaanya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian.

Kelemahan dalam pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 10 tahun 1961 diuraikan dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu, melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar untuk selama Pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta.

Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundangan-undangan.

Dalam PP No. 24 tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif,

karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Penyempurnaan pendaftaran tanah dalam PP No. 24 tahun 1997 terhadap PP No. 10 tahun 1961 yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya, yang di samping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan

seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut. Perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik melalui *Global Positioning System* (GPS) dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai di dalam pendaftaran tanah. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar penggunaan teknologi modern, seperti *Global Positioning System* (GPS) dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data perlu dimungkinkan yang pengaturannya diserahkan kepada Menteri.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut, maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, maka diterbitkanlah PP No. 24 tahun 1997 sebagai penyempurna dari PP No. 10 tahun 1961 mengenai asas dan tujuannya dipertahankan sama seperti pada hakekat Undang Undang Pokok Agraria. Secara umum yang paling utama dari kegiatan pendaftaran tanah ini adalah bagaimana mengetahui dasar permulaan

Di dalam kepustakaan lama, dapat diketemukan istilah pendaftaran tanah (Kadaster) sebagai berikut:¹⁵

1. Bahwa perkataan kadaster, berasal dari Bahasa Latin diutarakan nilai dan sifat dari benda-benda tetap. Pengertian ini sekarang sudah tidak sesuai dengan perkembangan zaman
2. Bahasa Perancis, yaitu Cadastre.
3. Bahasa Italia, yaitu Castro

¹⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan di Indonesia Jilid 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hal 3

4. Bahasa Jerman, yaitu Kadaster

Menurut **Rudolf Hermanses**, pendaftaran tanah (kadaster) adalah pendaftaran atau pembukaan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari bidang-bidang itu. Secara singkat, kadaster dapat dirumuskan sebagai pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, seperti dirumuskan dalam Pasal 19 ayat (2) sub a UUPA. Sedangkan mengenai kadaster, haruslah tanah yang memenuhi unsur-unsur:¹⁶

1. pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di suatu daerah/negara di dalam daftar-daftar
2. pengukuran atau pembukuan bidang-bidang tanah.

Ada beberapa teori yang dikemukakan oleh para ahli mengenai pendaftaran tanah, antara lain:¹⁷

1. Sotendik/Mulder, kadaster is een seen instelling ie ddoor middel van plans of kaarten en register, opgemaakt naar aanleiding van matig en scantting, ons een beeld en eene schrijving van hetgronddeit van saat in al zine onder delen en greens geeft (kadaster berasal dari kata capitastrum yang berarti suatu daftar umum dimana berisi nilai-nilai serta sifat-sifat, bahsas Prancis "cadaster; Italia disebut "Kadaster".
2. Jaarsma, mengatakan kadaster is een instelling diery door middel van kaarten en register en een omchjving geeft van alle stkuken het gebied van den staat gelegen (kadaster adalah suatu badan dengan peta-peta dan

¹⁶ *Ibid.*, hal 1

¹⁷ Pamingotan, Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Kepada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Tesis, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2005, hal 23

daftar-daftar memberikan uraian semua bidang tanah yang terletak dalam suatu wilayah negara).

3. Van Huls merumuskan kadaster is een boekhouding op hetgroun bezit die geveert word met behulp van register en kaarten wijver vaardiging waavan de landmeetkunde toepassing vindt (kadaster sebagai suatu pembukuan mengenai pemilihan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang diperbuat menggunakan ilmu ukur).

Secara yuridis pendaftaran tanah sebagaimana definisi yang diberikan oleh Pasal 1 angka 1 PP No. 24 tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sejarah perkembangan kadaster di Indonesia, dikenal ada 2 (dua) macam bentuk kadaster yakni:¹⁸

1. *Belasting Kadaster* atau Kadaster Fiscal (atau disebut Kadaster pajak). Yang dimaksud dengan Kadaster Pajak adalah suatu bentuk kadaster yang diadakan untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah yang adil dan merata. Agar dapat memungut pajak atas tanah secara adil dan merata dari wajib pajak, perlu diketahui luas tanah yang dipunyai oleh setiap wajib pajak maupun penggunaannya, karena nilai tanah ditentukan oleh luas tanah dan penggunaannya. Yang menjadi obyek kadaster pajak adalah bidang-bidang tanah menurut penggunaannya, yang kemudian disebut bidang-bidang tanah pajak (*Belasting Perceel*).

¹⁸ Ali Achmad Chomzah, *Op cit*, hal 9 - 10

Batas-batas pada peta-peta kadaster pajak pada umumnya merupakan batas-batas penggunaannya yang merupakan batas-batas yang dapat dilihat dengan nyata di mana pengukurannya dan pemetaannya tidak memerlukan ketelitian tinggi.

2. *Rechts* Kadaster atau Kadaster Hak. Yang dimaksud dengan *Rechts Kadaster* atau kadaster hak adalah suatu bentuk kadaster yang dibentuk dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah. Di dalam lalu lintas hukum (*rechtsverkeer*) mengenai hak-hak atas tanah, selalu timbul dua pertanyaan, yaitu: siapakah yang menjadi pemegang hak yang sebenarnya dan berapa luas tanahnya, di mana letaknya serta batas-batas bidang tanah yang bersangkutan. Menjawab kedua pertanyaan ini maka pemerintah membentuk suatu badan atau lembaga hukum yang bertugas memberi jawaban atas kedua pertanyaan dimaksud. Dengan kata lain, badan atau lembaga hukum tersebut bertugas menjawab kepastian hukum mengenai subyek hukum yaitu si pemegang hak dan obyek hukum atas tanah yaitu tanahnya sendiri dengan menguraikan di mana letak, batas-batasnya dan luasnya. Badan atau lembaga ini, disebut *Recht* Kadaster atau kadaster hak. Kegiatan-kegiatan yang dilakukan dalam melaksanakan kadaster hak ini meliputi:
 - a. kegiatan dalam bidang juridis berupa pengumpulan keterangan atau mengadakan inventarisasi;
 - b. kegiatan dalam bidang teknis geodesi, berupa pengukuran, dan pemetaan tanah, dengan hasil peta-peta pemilikan tanah dan surat ukur. Dengan kegiatan ini akan diperoleh kepastian letak, batas dan luas tanah yang menjadi obyek hak dan tanah
 - c. kegiatan dalam bidang administrasi. Berupa pembukuan dan kegiatan dalam bidang administrasi, berupa pembukuan dan kegiatan-kegiatan pada huruf a dan b dalam daftar umum secara kontinyu.
 - d. pemberian surat-surat tanda bukti dan pemberian keterangan dan pelayanan kepada yang berkepentingan, mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan hak atau tanah, sebagai yang tercantum dalam daftar umum.

Apabila dilihat dari aspek jaminan yang diberikan dengan pemberian Surat-surat Tanda Bukti Hak atas Tanah (Sertifikat Hak atas Tanah), sebagai alat pembuktian, maka *Rechts* Kadaster (pendaftaran tanah) ini mengenal 2 (dua) macam sistem yaitu:¹⁹

1. sistem negatif adalah suatu sistem bahwa kepada si pemilik tanah ini, diberikan jaminan lebih kuat, apabila dibandingkan perlindungan yang

¹⁹ *Ibid.*, hal 15 - 16

diberikan kepada pihak ketiga. Dengan demikian, maka si pemilik tanah dapat menggugat haknya atas sebidang tanah dari mereka yang terdaftar pada kadaster. Contoh Belanda, Perancis, Philipina.

2. sistem positif adalah suatu sistem di mana kepada yang memperoleh hak atas tanah ini akan diberikan jaminan lebih kuat. Jadi dengan demikian, maka mereka atau orang-orang yang tercatat pada daftar umum / buku tanah itu adalah si pemlik tanah yang pasti. Pihak ketiga harus percaya dan tidak perlu khawatir, bahwa pada suatu ketika, mereka atau orang-orang yang tercatat dalam daftar umum akan kehilangan haknya atau dirugikan.

Berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang dipergunakan di Indonesia, **Muntoha** menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang dianut sekarang ini adalah sistem negatif dengan tendes-tendens positif. Dengan sistem ini keterangan-keterangan yang ada itu, apabila ternyata tidak benar, maka dapat diubah dan dibetulkan. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, juga dapat disebut quasi positif (positif semu). Adapun ciri-ciri quasi positif pendaftaran tanah di Indonesia adalah sebagai berikut:²⁰

1. Nama yang tecantum di dalam buku tanah.
2. Setiap peristiwa balik nama, melalui prosedur penelitian yang seksama dan memenuhi syarat-syarat keterbukaan (*openbaar beginsel*).
3. Setiap persil batas diukur dan digambar dengan peta pendaftaran tanah dengan skala 1 : 1000, unsur mana yang memungkinkan untuk dapat dilihat kembali batas persil, apabila dikemudian harus terdapat sengketa batas.
4. Pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat dapat dicabut melalui proses keputusan Pengadilan Negeri atau dibatalkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, apabila terdapat cacat hukum.
5. Pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembayaran ganti rugi pada masyarakat, karena keslaahan administrasi pendaftaran tanah, melainkan masyarakat sendiri yang merasa dirugikan melalui proses peradilan / Pengadilan Negeri untuk memperoleh haknya.

Berdasarkan ketentuan pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari masing-masing tersebut adalah:

²⁰ *ibid.*, hal 16

1. Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
2. Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
3. Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
4. Azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka.

Menurut AP. Parlindungan dikeluarkannya PP No. 24 tahun 1997 sebagai pengganti PP No. 10 tahun 1961, yaitu salah satunya adalah untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.²¹ Tertib administrasi pertanahan sendiri, merupakan salah satu bagian dari catur tertib pertanahan seperti sasaran yang ingin dicapai, yaitu: *pertama*, tertib hukum pertanahan. *Kedua*, tertib administrasi pertanahan. *Ketiga* tertib penggunaan tanah, dan terakhir adalah tertib pemeliharaan dan lingkungan hidup.

Obyek pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Perlu diketahui bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas. Obyek lain pendaftaran tanah adalah tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara. Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus tanah negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertipikat.

C. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik

Awal mula pendaftaran tanah sistemik dimulai pada tahun 1996 yang ditutup dengan sebuah berita bahwa adanya kewajiban melakukan pendaftaran

²¹ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal 78

tanah bagi pemilik tanah pertanian di Bekasi, di mana jika sampai pada akhir bulan Desember hal itu tidak dilakukan, maka tanah tersebut akan dianggap sebagai tanah Guntai (absentee) dan akan dijadikan obyek *landreform*. Pendaftaran tanah secara sistemik seperti yang dilakukan di Bekasi itu, inisiatifnya berasal dari pemerintah. Tujuannya adalah selain memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, juga dapat mengungkap penguasaan tanah secara guntai tersebut. Hal ini karena pemilik tanah guntai tidak selalu mudah dideteksi karena diselubungi rekayasa seperti pemilikan KTP ganda dan pemberian kuasa mutlak.²²

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Jika disimak ketentuan yang mengakui bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan terartur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²³

Kegiatan pendaftaran tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 19 UUPA hanya meliputi: a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah; b) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan c) Pemberian surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Juga pekerjaan ini adalah

²² Maria S. W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan (Antara Regulasi dan Implementasi)*, Cetakan IV, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2006, hal 201

²³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cetakan Kesatu, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008, hal 104

rangkaian kegiatan dari pendaftaran tanah tersebut. Bahkan diketahui pula sistem publikasi negatif yang diikutinya, berdasarkan bukti hak yang dikeluarkan oleh negara.²⁴

Dalam kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, dikenal 2 (dua) sistem pendaftaran tanah. Berdasarkan PP No. 24 tahun 1997, bahwa sistim Pendaftaran Tanah dilaksanakan dengan 2 cara, yaitu:

1. Secara sistematik yaitu sistim pendaftaran tanahnya atas inisiatif dari Pemerintah yang meliputi wilayah satu desa atau Kalurahan atau sebagiannya. Pengertian yang diberikan oleh Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah sistemik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
2. Secara sporadik yaitu pendaftaran bidang-bidang tanahnya atas permintaan sendiri dari pemegang hak atau penerima secara pribadi atau massal. Pengertian yang diberikan oleh Pasal 1 angka 11 PP No. 24 tahun 1997, pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Peraturan perundang-undang yaitu PP No. 24 Tahun 1997, dalam penjelasannya menerangkan bahwa di samping pendaftaran tanah secara

²⁴ *Ibid*, hal 105

sistematik pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya. Pendaftaran tanah secara sistematik diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Senada dengan hal tersebut, menurut Sudargo Gautama dan Sukahar Badwi, mengemukakan bahwa, meskipun pada waktu sekarang, disamping pengukuran biasa (*terrestrisch*), sudah dapat dilakukan pengukuran dengan cara pemotretan dari udara (*luchtfotogrammetrie*), namun pekerjaan pengukuran dan pembuatan peta itu tidak akan dapat diselesaikan dalam waktu yang singkat. Berhubungan dengan itu maka dalam peraturan pemerintah harus ditetapkan bahwa pekerjaan pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran dan pembuatan peta serta penaftaran hak dan peralihannya harus dilakukan desa demi desa di daerah-daerah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.²⁵

Pendaftaran tanah secara sistematik merupakan bagian dari program atau perencanaan pemerintah, yang pelaksanaannya didasarkan pada suatu rencana

²⁵ Bachtiar effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan I, Edisi Kedua, Alumni, Bandung, 1993, hal 50

kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Hal ini terkait dengan hak penguasaan tanah oleh Negara, dalam arti negara sebagai organisasi kekuasaan Bangsa Indonesia pada tingkat tertinggi yang mempunyai wewenang:

1. mengatur serta menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan memelihara atas tanah-tanah di Indonesia.
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dimiliki atas tanah tersebut.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum atas tanah tersebut.

Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan. Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya. Areal hak guna usaha, hak pengelolaan dan tanah Negara umumnya meliputi beberapa desa/kelurahan. Demikian juga obyek hak tanggungan dapat meliputi beberapa bidang tanah yang terletak di beberapa desa/kelurahan.

Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

1. Pendaftaran Tanah Sistematis dalam Lingkup Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, khususnya pendaftaran tanah sistematis dalam lingkup pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi: a. pembuatan peta dasar pendaftaran; b. penetapan batas bidang-bidang tanah; c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; d. pembuatan daftar tanah; e. pembuatan surat ukur.

a. Pembuatan Peta Dasar

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Di dalam wilayah yang ditetapkan untuk dilaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis mungkin ada bidang tanah yang sudah terdaftar. Penyediaan peta dasar pendaftaran untuk pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, selain digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar di atas. Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara

sistematik oleh Badan Pertanahan nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadik dapat diketahui letaknya dalam kaitan dengan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah.

Pasal 16 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, disebutkan bahwa: *“untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.”* Penjelasan ayat ini menerangkan bahwa Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat. Untuk maksud tersebut diperlukan titik-titik dasar teknik nasional.

Selanjutnya dalam Pasal 16 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa: *“Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.”* Penjelasan ayat ini menerangkan bahwa titik dasar teknik adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang

berfungsi sebagai titik kontrol ataupun titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, pendaftaran tanah dimulai dengan peta dasar dan baru kemudian bagian-bagian (hak-hak) yang terdapat dalam peta dasar (dalam suatu desa tertentu). Pendaftaran tersebut dipandu oleh titik dasar teknik nasional dengan suatu koordinat. Dengan telah selesainya titik dasar nasional ini maka ini menjadi pengikat atau titik kontrol untuk kelak rekonstruksi batas-batas tanah tersebut ataupun menelusuri hak tersebut.

Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional, dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional. Ketentuan Pasal 16 ayat (3) kemudian dipertegas dalam ayat (4) Peta dasar pendaftaran menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

b. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya

ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Dalam kenyataannya banyak bidang tanah yang bentuknya kurang baik, dengan dilakukannya penataan batas dimaksudkan agar bentuk bidang-bidang tanah tersebut tertata dengan baik. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Bentuk, ukuran, dan teknik penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa *“Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.”* Penjelasan ayat ini menerangkan bahwa Gambar situasi yang dimaksud Pasal ini adalah dokumen penunjuk obyek suatu hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, yaitu yang diatur dalam

Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sebagaimana Diatur Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Yang dimaksud dengan pemegang hak atas tanah dalam ayat ini adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut UUPA, baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat.

Kemudian pasal 18 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 menegaskan bahwa "*Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.*" Penjelasan ayat ini menerangkan bahwa yang dimaksud hak baru adalah hak atas tanah yang diberikan atas tanah Negara.

Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Persetujuan sebagaimana dimaksud pada pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

Dalam praktiknya, permasalahan seringkali terjadi antar para pihak menyangkut penetapan batas bidang tanah. Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak

atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan adalah misalnya tembok atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanah oleh orang yang bersangkutan. Apabila ada tanda-tanda semacam ini maka persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak mutlak diperlukan. Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau ~~para~~ pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara, termasuk mengenai belum diperolehnya kesekapatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini berlaku juga, jika pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau mereka yang mempunyai tanah yang berbatasan,

biarpun sudah disampaikan pemberitahuan sebelumnya, tidak hadir pada waktu diadakan pengukuran.

Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara. Gambar ukur adalah hasil pengukuran dan pemetaan di lapangan berupa peta batas bidang atau bidang-bidang tanah secara kasar. Catatan pada gambar ukur didasarkan pada berita acara pengukuran sementara. Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

c. Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Pemetaan bidang-bidang tanah bisa dilakukan langsung pada peta dasar pendaftaran, tetapi untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas bidang tanah yang akan dipetakan. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat

digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran. Peta lain adalah misalnya peta dari instansi Pekerjaan Umum atau instansi Pajak, sepanjang peta tersebut memenuhi persyaratan teknis untuk pembuatan peta pendaftaran.

Namun jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya, pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan. Dalam keadaan terpaksa pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersama dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan dan bidang-bidang sekelilingnya yang berbatasan, sehingga letak relatif bidang tanah itu dapat ditentukan. Ketentuan mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri meliputi pengaturan mengenai *licensed surveyor*.

d. Pembuatan Daftar Tanah

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.

e. Pembuatan Surat Ukur

Bidang-bidang tanah yang berupa bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, tanah hak pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah diatur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Pasal 22 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa “*Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.*” Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharaannya kemudian.

2. Pendaftaran Tanah Sistematis dalam Lingkup Pembuktian Hak dan Pembukuannya

a. Pembuktian Hak Baru

Keperluan pendaftaran hak,²⁶ di mana hak atas tanah baru dibuktikan dengan: (1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara

²⁶ Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

atau tanah hak pengelolaan; (2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik; Penjelasan bagian ini menerangkan bahwa Penetapan Pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum.

Sedangkan hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang, dan tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf. Penjelasan Pasal 23 huruf c PP No. 24 tahun 1997 menerangkan bahwa Akta Ikrar Wakaf adalah Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Ketentuan mengenai pembukuan wakaf ditinjau dari sudut obyeknya pembukuan tersebut merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik.

Selain kedua hak di atas, terdapat lagi hak lainnya yaitu hak milik atas satuan rumah susun dan pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.. Mengenai hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan. Penjelasan Pasal 23 huruf d PP No. 24 tahun 1997 menerangkan bahwa Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan

individual atas suatu satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan Akta Pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemiliknya atas benda-benda yang dihaki bersama tersebut. Akta Pemisahan adalah Akta Pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun. Pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung yang bersangkutan berdiri sudah didaftar.

Sedangkan mengenai pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan. Sebagaimana penjelasan Pasal 23 huruf e PP No. 24 tahun 1997 menerangkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta Pemberian Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

b. Pembuktian Hak Lama

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai

adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

- 1) *grosse akta hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- 2) *grosse akta hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- 3) surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau

- 4) sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- 5) surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- 6) akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- 7) akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- 8) akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- 9) risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- 10) surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- 11) petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- 12) surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau

13) lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi (orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut) atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- 1) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- 2) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh

masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Penjelasan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 ini menerangkan bahwa ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikat baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- 2) bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- 3) bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- 4) bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;

- 5) bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- 6) bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Penilaian kebenaran alat bukti dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

(2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

Daftar isian mengenai hasil penelitian alat-alat bukti beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Hal-hal yang diumumkan pada dasarnya adalah data fisik dan data yuridis yang akan dijadikan dasar pendaftaran bidang tanah yang bersangkutan. Untuk memudahkan pelaksanaannya, dalam pendaftaran tanah secara sistematis

pengumuman tidak harus dilakukan sekaligus mengenai semua bidang tanah dalam wilayah yang telah ditetapkan, tetapi dapat dilaksanakan secara bertahap. Pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis selama 30 (tiga puluh) hari dan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis 60 (enam puluh) hari dibedakan karena pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah secara massal yang diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumumannya lebih singkat, sedangkan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas.

Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor pertanahan dan kantor kepala desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu adalah misalnya Kantor Rukun Warga, atau lokasi tanah yang bersangkutan.

Jika dalam jangka waktu pengumuman ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat membawa hasil,

dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan, perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.

Namun demikian, jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangkelengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.

Belum lengkapnya data yang tersedia atau masih adanya keberatan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk

mufakat, bukan merupakan alasan untuk menunda dilakukannya pembuatan berita acara hasil pengumuman data fisik dan data yuridis. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk: (1) pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah; (2) b. pengakuan hak atas tanah; dan (3) pemberian hak atas tanah. Pengesahan merupakan pengesahan data fisik dan data yuridis bidang tanah sebagaimana adanya. Oleh karena itu data tersebut tidak selalu cukup untuk dasar pembukuan hak. Kadang-kadang data yang diperoleh hanya tepat untuk pembukuan hak melalui pengakuan hak berdasarkan pembuktian yaitu yang bersangkutan sekurang-kurangnya selama kurang lebih 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya. Kadang-kadang dari penelitian riwayat tanah ternyata bahwa bidang tanah tersebut adalah tanah Negara, yang apabila sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat diberikan kepada pemohon dengan sesuatu hak atas tanah.

c. Pembukuan Hak

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta

pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 PP No. 24 tahun 1997 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 PP No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan atas alat bukti dan berita acara pengesahan, maka hak atas bidang tanah:

- 1) yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah.. Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyajikan informasi mengenai bidang-bidang tanah. Oleh karena itu data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah dinilai cukup untuk dibukukan tetap dibukukan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data itu. Dengan demikian setiap data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah itu, termasuk adanya sengketa mengenai data itu, semuanya tercatat.
- 2) yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap. Ketidaklengkapan data dapat mengenai data fisik, misalnya kerana surat ukurnya masih didasarkan atas batas sementara, dan dapat pula mengenai data yuridis, misalnya belum lengkapnya tanda tangan ahli waris.

- 3) yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Kepala Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
- 4) yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
- 5) yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

Sengketa juga dapat mengenai data fisik maupun data yuridis. Dalam hal sengketa tersebut sudah diajukan ke Pengadilan dan ada perintah untuk status quo atau ada putusan mengenai sita atas tanah itu, maka pencantuman nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan cara damai. Perintah status quo yang dimaksud disini haruslah resmi dan tertulis dan sesudah sidang pemeriksaan mengenai gugatan yang bersangkutan berjalan diperkuat dengan putusan peletakan sita atas tanah yang bersangkutan.

Data fisik atau data yuridis yang belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap. Catatan ini dihapus apabila telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan. Waktu 5 (lima) tahun dipandang cukup untuk menganggap bahwa data fisik maupun data yuridis yang kurang lengkap pembuktiannya itu sudah benar adanya.

Data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan, di mana catatan ini akan dihapus apabila telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa

yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan. Penyelesaian secara damai dapat terjadi di luar maupun di dalam Pengadilan. Apabila dalam waktu yang ditentukan pihak yang berkeberatan atas data fisik maupun data yuridis yang akan dibukukan tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai hal yang disengketakan itu, keberatannya dianggap tidak beralasan dan catatan mengenai adanya keberatan itu dihapus. Apabila dalam waktu ditentukan keberatan tersebut diajukan ke Pengadilan, catatan itu dihapus setelah ada penyelesaian secara damai atau putusan Pengadilan mengenai sengketa tersebut.

Data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan, di mana catatannya akan dihapus apabila telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo dilakukan apabila setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

3. Pendaftaran Tanah Sistematis dalam Lingkup Penerbitan Sertifikat

Penerbitan dan pemberian sertifikat hak atas tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jika di dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis yang belum lengkap, atau catatan mengenai adanya sengketa yang diajukan maupun tidak diajukan ke pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan, yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Penerbitan Sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya

sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan.

Jika di lihat di dalam UUPA, ternyata di dalam UUPA 'sertifikat tanah', namun seperti yang ijumpai dalam Pasal 19 huruf c disebutkan "surat tanda bukti hak". Dalam pengertian sehari-hari suah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Secara etimologi, sertifikat berasal dari bahasa Belanda "Sertificat" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi jika dikatakan sertifikat tanah adalah surat yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu memiliki bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Inilah yang disebut dengan sertifikat tanah.²⁷

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Sertipikat tanah wakaf diserahkan kepada Nadzirnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susu kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu

²⁷ Mhd, Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op Cit*, hal 203-204

sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain. Penjelasan ayat ini menerangkan bahwa Dalam hal hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan seorang laki-laki yang beristeri atau seorang perempuan yang bersuami, surat penunjukan tertulis termaksud tidak diperlukan.

Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut. Dengan ini maka tiap pemegang hak bersama memegang sertipikat yang menyebutkan besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut. Dengan demikian masing-masing akan dengan mudah dapat melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya yang bersangkutan tanpa perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak para pemegang hak bersama yang bersangkutan, kecuali kalau secara tegas ada larangan untuk berbuat demikian jika tidak ada persetujuan para pemegang hak bersama yang lain.

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 dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti

bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya 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.

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi Negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa

pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Ketentuan tersebut di atas bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquistieve verjaring* atau *adverse possession*.. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan

orang lain yang memperolehnya dengan itikat baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

4. Pendaftaran Tanah Sistematis dalam Lingkup Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Dokumen ini pada dasarnya terbuka bagi umum sehingga dokumen ini disebut daftar umum. Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.

Dalam rangka memberikan kepastian dan keterbukaan, maka setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan

buku tanah. Sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu para pihak yang berkepentingan perlu mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Sehubungan dengan sifat terbuka data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku tanah dan surat ukur, siapapun yang berkepentingan berhak untuk mengetahui keterangan yang diperlukan. Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan.

Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan memuat keterangan mengenai orang perseorang atau badan hukum dalam hubungan dengan tanah yang dimilikinya. Keterangan ini diperlukan oleh instansi-instansi Pemerintah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

5. Pendaftaran Tanah Sistematis dalam Lingkup Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

Penyimpanan daftar umum dan dokumen, di mana dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum. Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan

dokumen-dokumen harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri. Dalam rangka mencegah hilangnya dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat ini maka apabila ada instansi yang menganggap perlu untuk memeriksanya, pemeriksaan dokumen itu wajib dilakukan di Kantor Pertanahan. Pengecualiannya, atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuk ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan. Setelah diperlihatkan dan jika diperlukan dibuatkan petikan, salinan atau rekamannya, dokumen yang bersangkutan dibawa dan disimpan kembali di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.

Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya. Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm. Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film akan menghemat tempat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan. Tetapi penyelenggaraannya memerlukan persiapan peralatan dan tenaga serta dana yang besar. Maka pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm

mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

D. Tujuan dan manfaat Pendaftaran Tanah Sistematik

Pesatnya pertumbuhan penduduk yang diikuti dengan semakin gencarnya pembangunan dan berbagai kepentingan untuk mendapatkan tanah, maka akan terjadi persaingan atau spekulasi yang tidak sehat atau dengan berbagai macam cara yang ditempuh agar bisa memperoleh tanah seperti yang diinginkannya. Untuk menangani masalah tanah harus ekstra hati-hati dan disisi lain ketersediaan tanah tetap sehingga memungkinkan terjadinya berbagai benturan kepentingan. Oleh karena itu perlu adanya suatu peraturan perundang-undangan yang jelas dan mempunyai kepastian hukum untuk mengatur serta memenuhi kebutuhan mengenai tanah demi kepentingan pembangunan, hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya permasalahan.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Pelaksanaan tujuan dari pendaftaran tanah sebagai fungsi informasi, sebagai wujud pelaksanaannya data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Adapun yang

dimaksudkan dengan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Secara umum pendaftaran tanah memiliki tujuan dan manfaat yang signifikan bagi masyarakat. Adapun tujuan umum dari adanya pendaftaran tanah ini adalah:

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
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
4. dapat diketahui pemegang hak atas tanah yang bersangkutan
5. penyelesaian berbagai sengketa
6. perbaikan dalam transaksi tanah
7. keamanan agunan kredit
8. mendukung perpajakan tanah

9. ~~penyediaan~~ tanah yang efektif

Sedangkan secara umum manfaat signifikan dilaksanakannya pendaftaran tanah bagi masyarakat adalah:

1. bagi rakyat/masyarakat memberikan rasa aman karena hak atas tanahnya dijamin keberadaannya oleh pemerintah
2. meningkatkan kesejahteraan dengan menggunakan sertifikat sebagai jaminan kredit untuk usaha
3. bagi pemerintah menciptakan Tertib administrasi pertanahan secara nyata di seluruh wilayah
4. mencegah kekerasan sosial di bidang pertanahan.

BAB III
PELAKSANAAN KERJA PENDAFTARAN TANAH SISTIMATIK
MELALUI PROYEK AJUDIKASI / LMPDP
DI KABUPATEN BANTUL

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistimatik Proyek Ajudikasi di Kabupaten Bantul

1. Dasar Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Proyek Ajudikasi

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Pendaftaran tanah pada prinsipnya berlandaskan pada pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah, sebagaimana telah diketahui lahir sebagai wujud dari pelaksanaan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, dan juga merupakan penyempurnaan serta penerapan PP No. 10 tahun 1961

yang diharapkan mampu menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah. Selain itu, sebagai peraturan pelaksana PP NO. 24 tahun 1997, kemudian diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Selain ketiga aturan tersebut, pengaturan atau kebijakan pendaftaran tanah erat terkait dengan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Sebagaimana pokok pikiran Keppres 34 tahun 2003, bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Maka dari itu, dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Badan Pertanahan Nasional melakukan langkah-langkah percepatan:¹

- a. penyusunan Rancangan Undang-undang Penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-Undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

¹ **Pasal 1** Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

b. pembangunan sistim informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:

- 1) penyusunan basis data tanah-tanah asset negara / pemerintah / pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
- 2) penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan
- 3) pemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-government*, *ecommerce* dan *e-payment*;
- 4) pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan *landreform* dan pemberian hak atas tanah;
- 5) pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistim informasi geografi, dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi, dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

Pasal 13 PP No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui pendaftaran tanah secara sistematis pada wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri yang berarti pendaftaran tanah secara sistematis sebagai suatu prakarsa pemerintah yang kegiatannya didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.

Meruntut dasar pengaturan pendaftaran tanah sistematis atau ajudikasi dalam proyek LMPDP di Kabupaten Bantul, tidak dapat dilepaskan dari rangkaian program-program kerja yang telah ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala BPN sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yaitu UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 yang kemudian melahirkan Peraturan Menteri Agraria No. 37 tahun 1997.

Apabila dilihat dari aspek atau sudut pandang Hukum Administrasi Negara, maka pendaftaran tanah sistematis yang dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, kewenangannya lahir berdasarkan delegasi dari PP No. 24 Tahun 1997 dan bukan atribusi. Sebagaimana pengertian mendasar dari atribusi adalah kewenangan yang ditemukan dalam suatu undang-undang.

Dalam atribusi tersirat kewenangan penguasa yang apabila ingin meletakkan kewajiban di atas para warga maka kewenangan tersebut harus ditemukan dalam undang-undang, dengan kata lain bahwa kewenangan membuat keputusan harus didasarkan pada suatu undang-undang formal setidaknya apabila keputusan tersebut memberikan kewajiban-kewajiban terhadap rakyat.

Menurut sumber tertib hukum yang tertuang dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, pada hakekatnya mengatur bahwa peraturan yang berada dibawahnya harus mengacu pada peraturan yang berada pada tingkatan yang lebih tinggi. Dalam konteks Undang-Undang Pokok

Agraria yang merupakan landasan hukum pertanahan di Indonesia memuat ketentuan yang menyebutkan adanya pendaftaran tanah. Dari peraturan tersebut maka dibentuk PP No. 10 Tahun 1961 dan diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 serta dibentuk Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Sebagaimana di dalam kekuasaan pemerintah itu termasuk pula fungsi mengatur dan memutus, di mana fungsi ini dapat dilaksanakan dengan membentuk suatu Peraturan Menteri. Peraturan Menteri dalam hal ini merupakan “sisa” dari peraturan perundang-undangan yang tertentu batas lingkungannya yaitu Undang-Undang, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan Keputusan Presiden yang merupakan pengaturan delegasian diantaranya:

- a. Menyelenggarakan pengaturan lebih lanjut ketentuan dalam peraturan pemerintah yang tegas-tegas menyebutnya.
- b. Menyelenggarakan pengaturan lebih lanjut ketentuan lain dalam peraturan pemerintah meskipun tidak tegas-tegas menyebutnya.

Peraturan Menteri di sini merupakan peraturan yang bersifat delegasian/limpahan yang kewenangannya terletak/di atur dalam undang-undang dan Peraturan Pemerintah, sehingga Peraturan Menteri di sini hanya mengatur lebih lanjut saja, tidak membentuk kebijaksanaan baru.

Delegasi adalah wewenang oleh suatu organ pemerintahan kepada pihak lain untuk mengambil keputusan atau tanggung jawab sendiri, dan merupakan alat-alat yang membantu atau memeriksa apakah suatu badan

berwenang atau tidak. Pengertian tersebut merupakan konsekuensi dari konsepsi negara hukum yang menyebabkan apabila penguasa ingin meletakkan kewajiban-kewajiban di atas para warga (masyarakat), maka kewenangan itu harus ditemukan dalam suatu undang-undang. Delegasi tidak berlaku terhadap pemberian wewenang untuk menentukan peraturan-peraturan yang mengikat umum.

Oleh karena itu secara yuridis baik dari segi formal maupun materiel Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997, berdasarkan prinsip *rechtmatigheid* maka secara materiel mempunyai wewenang membuat peraturan yang mengikat umum dengan pendelegasian wewenang yang melekat pada suatu badan yang menurut Pasal 1 angka 6 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, merupakan wewenang yang ada pada Badan/Pejabat Tata Usaha Negara.

Kemudian daripada itu, Menteri Negara Agraria dapat mendelagasikan kewenangan untuk melakukan pendaftaran tanah sistematis di suatu wilayah Kabupaten/Kota kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota. Pendelagasian ini dimaksudkan untuk lebih mempercepat program pendaftaran tanah yang diamanatkan oleh UUPA dan juga sebagai tindak lanjut program yang telah dirumuskan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN.

2. Mekanisme kerja

a. Penyuluhan

Partisipasi masyarakat adalah bagian penting dalam menjalankan berbagai program yang berbasis partisipatoris. Dalam mendukung program partisipatoris ini maka hubungan atau interaksi antar pemerintah dengan masyarakat harus pula dijalankan. Kedua hal ini baik partisipatoris maupun interaksi akan dapat diwujudkan dalam suatu media atau wadah yang komunikatif diantaranya memberikan penyuluhan.

Program-program pemerintah dalam bidang pendaftaran pertanahan merupakan proses yang tidak kecil atau sederhana. Apalagi dengan kondisi dan keadaan dari masyarakat yang memiliki pengetahuan yang minim tentang tanah atau pendaftaran tanah. Tidaklah kecil jumlah dari masyarakat yang belum memahami prosedur dan manfaat dari pendaftaran tanah miliknya. Maka dari itu untuk memperjelasnya harus diadakan suatu dialog atau transmisi informasi yang salah satunya dapat dilakukan melalui penyuluhan.

Ketertarikan masyarakat untuk menghadiri penyuluhan yang diadakan oleh TIM Ajudikasi tidak terlepas dari sisi pandangan masyarakat yang melihat program ini sebagai bagian dari kepentingannya. Secara antusias masyarakat mengikuti acara ini, apalagi peran dan partisipasi dari aparat pemerintah desa dan TIM Ajudikasi untuk mengajak masyarakat hadir dalam setiap pertemuan

atau penyuluhan yang diselenggarakan oleh TIM Ajudikasi menjadi suatu dorongan atas antusiasnya masyarakat. Meskipun demikian, informasi-informasi yang diberikan menjadi pendukung keberhasilan dari pelaksanaan program penyuluhan tersebut.

Penyuluhan ini jelas bertujuan untuk memberitahukan kepada pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa / Kelurahan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis dan tujuan serta manfaat yang akan diperoleh dari hasil pendaftaran tanah tersebut.

Selain dari itu, maka para pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan diberitahukan mengenai kewajiban dan tanggungjawabnya. Materi penyuluhan selain mengenai tata cara pendaftaran tanah sistematis, hak dan kewajiban pihak yang terlibat, biaya pendaftaran tanah sistematis, juga harus memberikan penjelasan bahwa hak wanita dan pria sebagai pemegang sertifikat adalah sama tergantung alas hak yang ada.

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis LMPDP ini diharapkan masyarakat dapat lebih berperan atau diminta partisipasinya untuk tercapainya sasaran dari proyek ini. Selain dapat berperan dalam Satuan Tugas Pengumpul Data Yuridis dan Satuan Tugas Administrasi, masyarakat diharapkan agar melakukan sosialisasi proyek ini. Adapun beberapa kewajiban dari masyarakat dalam program LMPDP ini adalah:

- 1) menyerahkan alat bukti tertulis yang ada, jika belum tertulis diupayakan dibuat tertulis dalam bentuk berkas, termasuk menyiapkan pemberkasan dengan keterangan yang sejujur-jujurnya
- 2) memasang tanda batas dengan persetujuan tetangga bersebelahan
- 3) menunjukkan tanda batas dengan benar pada saat pengukuran
- 4) mencermati pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang dipasang Balai Desa dan Base Camp panitia Ajudikasi, masing-masing Tim dan bila ada keraguan/keberatan segera menyampaikan sanggahan kepada Panitia Ajudikasi dalam jangka waktu pengumuman (30 hari)
- 5) menerima sertifikat hak atas tanah yang telah selesai dan diserahkan oleh Panitia Ajudikasi
- 6) menyiapkan dan menyerahkan persyaratan-persyaratan
 - a) Konversi Murni.

Sebagai catatan dalam pendaftaran tanah konversi murni, apabila menggunakan alas hak foto copy pepriksaan desa dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik. Untuk keperluan menandatangani batas-batas dan surat-surat menerima / mengambil sertifikat hak atas tanah dilakukan oleh pemilik tanah dan bila berhalangan, dilakukan dengan Surat Kuasa yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang. Apabila merupakan permohonan pethil gandok/pisah gandok dilampirkan surat pernyataan dari pemegang hak/kuli kenceng

(indung gandok) diketahui lurah desa dan surat pernyataan pemisahaan dari kuli gandok (petil gandok) diketahui lurah desa. Adapun syarat-syarat dalam konversi murni:

- surat keterangan pemilikan tanah dari lurah desa
- salinan setter C diketahui lurah desa, model D asli, model E asli, foto copy pepriksaan desa diketahui lurah desa (bila ada)
- foto copy buku C desa yang dilegalisir oleh lurah desa
- surat pernyataan belum bersertifikat, telah memasang tanda batas yang permanen, tidak menjadi agunan bank dan tidak menjadi sengketa diketahui oleh lurah desa
- berita acara beda luas oleh dibuat petugas ukur disetujui pemilik tanah yang bersebelahan (ditandatangani oleh pemilik tanah yang bersebelahan) diketahui oleh Lurah Desa
- foto copy KTP yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

b) Warisan

- syarat-syarat pada konversi murni
- surat pernyataan warisan bagi warga negara Indonesia asli dibuat oleh ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Lurah Desa atau Kelurahan dan Camat tempat tinggal terakhir pewaris

- surat pernyataan pembagian harta warisan yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi dikuatkan oleh lurah desa dan camat lokasi tanah atau dengan akta notaris
 - surat pernyataan rela tidak menerima pembagian harta warisan apabila dalam surat pernyataan pembagian yang bersangkutan tidak ikut menerima
 - gambar sket pembagian tanah dibuat oleh para ahli waris dikuatkan oleh lurah desa (sket gambar diisi nama penerima)
 - foto copy surat kematian yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang
 - foto copy KTP ahli waris yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
 - Foto copy SPPT PBB tahun terakhir
 - Bukti pelunasan pembayaran BPHTB (nihil tetap dilampirkan)
- c) Hibah
- syarat-syarat pada konversi murni
 - surat pernyataan hibah tidak melebihi sepertiga (1/3) bagian dari harta kekayaan yang dimiliki oleh lurah desa
 - foto copy KTP pemilik tanah, penerima hibah dan yang merelakan
 - foto copy SPPT/PBB tahun terakhir
 - bukti pelunasan pembayaran HPHTB (nihil tetap dilampirkan)
 - akta hibah beserta pengatur dari PPAT

- melampirkan Bukti Pelunasan Pembayaran Pajak Penghasilan karena hibah (SSP PPH) jika nilainya Rp. 60.000.000,- ke atas dan atau surat keterangan bebas PPH (SKB PPH) jika hibah ke satu drajat garis keturunan ke atas/ke bawah (anak Bandung/orang tua) dari Kantor Pelayanan Pajak.

d) Peralihan Jual Beli

- persyaratan pada konversi murni
- foto copy suami/isteri penjual dan pembeli yang telah dilegalisir pejabat yang berwenang
- foto copy SPPT PBB tahun terakhir
- akta jual beli dan pengantar dari PPAT
- melampirkan bukti pelunasan pembayaran BPHTB (nihil tetap dilampirkan).
- Melampirkan bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan karena jual beli (SSP PPH) jika nilainya Rp. 60.000.000,-ke atas.

e) Wakaf

- persyaratan pada konversi murni
- surat pengesahan nadzir
- akta ikrar/akta pengganti ikrar wakaf dan pengantar dari PPAIW
- foto copy KTP Nadzir dan Wakif yang telah dilegalisir

f) Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap

- persyaratan pada konversi murni
- salinan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, berita acara eksekusi yang telah dilegalisir dan surat pengantar dari Pengadilan Negeri
- bukti pelunasan pembayaran BPHTB (nihil tetap dilampirkan)
- melampirkan bukti SSP PPH dalam hal pajak terhutang.

Penyuluhan merupakan langkah penting dari mekanisme kerja yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten dan panitia adjudikasi sebelum dimulainya adjudikasi di Desa / Kelurahan. Dalam rangka pelaksanaan penyuluhan ini dilakukan koordinasi dengan instansi yang terkait seperti Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kantor Camat dan Instansi terkait seperti RT/RW lokasi proyek juga melibatkan LSM / Perguruan Tinggi / Akademisi (Bidang Pertanahan).

b. Pelaksanaan Pendaftaran Adjudikasi / LMPDP Tahun 2006

Satuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis adalah seluruh atau sebagian wilayah satu desa/kelurahan yang ditetapkan oleh Menteri dengan usul penetapan lokasi pendaftaran tanah sistematis didasarkan atas rencana kerja Kantor Pertanahan dengan mengutamakan wilayah desa / kelurahan yang sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis, jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil yaitu berkisar sampai dengan 30% dari perkiraan jumlah

bidang tanah yang ada, merupakan daerah pengembangan perkotaan yang singkat pembangunannya tinggi dan merupakan daerah pertanian yang produktif serta tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional.

Land Management and Policy Development Program (LMPDP), merupakan salah satu wujud rangkaian program kerja yang Menteri Negara Agraria dalam rangka percepatan pendaftaran tanah. LMPDP merupakan program percepatan pendaftaran tanah tahap kedua yang dimulai tahun 2004 – 2009 dan merupakan program tindaklanjut dari program sebelumnya yang telah mulai dicanangkan sejak tahun 1994 dengan dimulainya LAP Phase I (1994 – 2001) dan telah berhasil menerbitkan sertifikat hak atas tanah 1,5 juta bidang tanah yang tersebar di 42 Kabupaten/Kota.

Program ini juga menciptakan manfaat positif yang signifikan dengan tumbuhnya kesadaran masyarakat pemilik tanah untuk segera memohon penerbitan sertifikat melalui pendaftaran tanah sistemik swadaya dan adanya partisipasi pemerintah daerah untuk meluncurkan proyek Ajudikasi APBD setelah LAP Phase I berakhir. Bahkan program ini telah menjadi program ekstensifikasi penataan manajemen pertanahan yang akan direncanakan secara luas menyentuh seluruh sektor yang terkait untuk melaksanakan pembaharuan agraria.

Program LMPDP diluncurkan dengan maksud untuk memberikan kontribusi kepada program-program pemerintah lainnya untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan sosial bagi masyarakat Indonesia, untuk

mengurangi jumlah kemiskinan, menumbuhkan perekonomian dan mempromosikan pemanfaatan sumber daya tanah secara berkesinambungan. Oleh karenanya proyek LMPDP saat ini memiliki tujuan sebagai berikut:

- a. meningkatkan jaminan kepastian hak atas tanah dan meningkatkan efisiensi dan transparansi serta memperbaiki kualitas pelayanan pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya
- b. memperbaiki kapasitas pemerintah daerah untk melaksanakan fungsi manajemen pertanahan secara efisien dan transparan sesuai dengan Keppres 34/2003.

Tujuan LMPDP tersebut dicapai melalui pendekatan sebagai berikut :

- a. pengembangan kebijakan pertanahan terpadu melalui pendekatan yang koheren dan konsisten dalam pembentukan kebijakan dan peraturan perundangan baik untuk bidang administrasi maupun manajemen pertanahan.
- b. Pengembangan kelembagaan administrasi dan manajemen pertanahan baik untuk pemerintah pusat maupun daerah dengan menitikberatkannya kepada perbaikan pelayanan melalui pembentukan dan monitoring stándar pelayanan minimum
- c. Percepatan pemberian hak atas tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis serta pengembangan sistem informasi pertanahan

- d. Meningkatkan kepastian pemerintah daerah untuk melaksanakan fungsi kewenangan manajemen pertanahan secara efisien dan efektif melalui pilot projek di 5 (lima) kabupaten / kota yang dipilih sebagai model pelaksanaan 9 fungsi kewenangan di bidang pertanahan yang diserahkan sesuai Keppres 34/2003 serta melaksanakan training untuk para aparat pemerintah daerah.

Berkaitan dengan program percepatan pendataran tanah, sasarannya diwujudkan melalui:

- a. peningkatan partisipasi dan kepedulian masyarakat.
- b. pendaftaran tanah sistematis sebanyak 2,5 juta bidang tanah.
- c. membantu peningkatan kuantitas pendaftaran tanah sporadik dan penerapan *standard operational procedures* (SOP) pada kantor pertanahan kabupaten / kota.
- d. pengembangan surveyor kadastral berlisensi (*private surveying sector*).

Perencanaan lokasi pendaftaran tanah sistematis, di mana pemilihan lokasi pendaftaran tanah sistematis dalam rangka kegiatan LMPDP adalah urusan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- 1) lokasi adalah wilayah desa/kelurahan dalam kabupaten/kota tersebut.
- 2) merupakan daerah miskin atau daerah yang dihuni oleh sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah (*low income people*).

- 3) merupakan daerah pertanian yang produktif (*rural*).
- 4) merupakan daerah yang pengembangan perkotaan (*sub-urban*).
- 5) telah tersedia peta pendaftaran baik berupa peta photo ataupun peta garis untuk lokasi desa/kelurahan.
- 6) sebagian wilayahnya sudah terdaftar secara sistematis dalam rangka LMPDP tahun sebelumnya.
- 7) sumber daya manusia mencukupi baik dari segi kuantitas dan kualitas.
- 8) adanya komitmen pemerintah daerah untuk mendukung proyek ini.
- 9) adapun mekanisme perencanaan dan penetapan lokasi untuk pendaftaran tanah sistematis adalah sebagai berikut:
 - a) Kepala Kantor Pertanahan mengusulkan lokasi pendaftaran tanah sistematis kepada Kepala Kantor Wilayah BPN paling lambat bulan September berdasarkan atas rencana kerja kantor pertanahan dengan mengutamakan wilayah desa / kelurahan atau yang setingkat dengannya yang memenuhi kriteria.
 - b) Satuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis adalah seluruh wilayah suatu desa / kelurahan atau yang setingkat dengannya atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang menjadi sisa kegiatan pendaftaran tanah sistematis dalam LMPDP sebelumnya.

- c) Kepala kantor wilayah menyampaikan rekapitulasi usulan-usulan Kantor Pertanahan tersebut kepada Kepala BPN c.q Deputi Bidang Informasi Pertanahan untuk diproses lebih lanjut, paling lambat pada awal bulan oktober setiap tahunnya.
- d) Usulan lokasi pendaftaran tanah sistematis tersebut akan dievaluasi kelayakannya oleh Deputi bidang informasi pertanahan U.B. Direktur Proyek Lokasi pendaftaran sistematis yang memenuhi syaratlah yang akan diteruskan usulannya serta untuk mendapat penetapan Kepala BPN.
- e) Kepala BPN menetapkan lokasi pendaftaran tanah sistematis di dalam suatu surat keputusan yang diterbitkan pada bulan Nopember dan berlaku efektif sejak pelantikan dan pengangkatan sumpah panitia / Tim Ajudikasi di depan Kepala Kantor Pertanahan.
- f) Pada desa / kelurahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah sistematis tidak diperbolehkan lagi dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik. Hal ini dilakukan untuk mencapai target 'desa/kelurahan lengkap', sehingga tidak ada satu bidang tanahpun yang tidak terdata dan terpetakan oleh panitia /tim ajudikasi.

Penetapan desa/kelurahan sebagai lokasi pendaftaran tanah sistematis hanya diperbolehkan maksimal selama 2 (dua) tahun

berturut-turut jika diselenggarakan oleh suatu proyek pemerintah, kecuali untuk pendaftaran tanah sistematis swadaya masyarakat. Jangka waktu tersebut ditetapkan dengan maksud untuk mencapai program percepatan desa lengkap. Walaupun demikian kantor pertanahan perlu melakukan perencanaan program percepatan pendaftaran tanah sistematis swadaya dengan mengarah kepada “desa/kelurahan lengkap” dalam kurun waktu yang tidak terlalu lama.

Kabupaten Bantul melalui LMPDP tahun 2005 dan tahun 2006 telah berhasil mensertifikatkan tanah sebanyak 19.994 bidang dan dilanjutkan tahun 2007 sebanyak 30.000 bidang dengan perincian sebagai berikut:

No	Tahun	Desa	Kecamatan	Target (bidang)	Realisasi (bidang)
1	2005	Bangunjiwo	Kasih	5000	4.420
		Guwosari	Pajangan	5000	5.304
		Wijirejo	Pandak	5000	4.451
2	2006	Triharjo	Pandak	5000	5.162
		Guwosari	Pajangan	5000	509
		Bangunjiwo	Kasih	5000	4.502
		Gilangharjo	Pandak	5000	5.150
3	2007	Gilangharjo & Triharjo	Pandak	5000	5.147
		Sidomulyo	Bambanglipuro	5000	5.211
		Mulyodadi	Bambanglipuro	5000	5.097
		Panjangrejo	Pundong	5000	5.036

berturut-turut jika diselenggarakan oleh suatu proyek pemerintah, kecuali untuk pendaftaran tanah sistematis swadaya masyarakat. Jangka waktu tersebut ditetapkan dengan maksud untuk mencapai program percepatan desa lengkap. Walaupun demikian kantor pertanahan perlu melakukan perencanaan program percepatan pendaftaran tanah sistematis swadaya dengan mengarah kepada “desa/kelurahan lengkap” dalam kurun waktu yang tidak terlalu lama.

Kabupaten Bantul melalui pendaftaran tanah sistematis melalui proyek adjudikasi/LMPDP tahun 2005, 2006 dan 2007 telah berhasil mensertipikatkan tanah dengan perincian sebagai berikut :

No	Tahun	Desa	Kecamatan	Target (bidang)	Realisasi (bidang)
1	2005	Bangunjiwo	Kasih	5000	4.420
		Guwosari	Pajangan	5000	5.304
		Wijirejo	Pandak	5000	4.451
2	2006	Triharjo	Pandak	5000	5.162
		Guwosari dan	Pajangan		509
		Bangunjiwo	Kasih	5000	4.286
		Gilangharjo	Pandak	5000	5.150
3	2007	Gilangharjo & Triharjo	Pandak	5000	5.147
		Sidomulyo	Bambanglipuro	5000	5.211
		Mulyodadi	Bambanglipuro	5000	5.097
		Panjangrejo	Pundong	5000	5.036

		Patalan	Tetis	5000	5.102
		Segoroyoso, Bawuran & Wonolelo	Pleret	5000	5.240

Sumber data : Kantor Pertanahan Kab. Bantul

Pemerintah secara konsisten melanjutkan program percepatan pendaftaran tanah dengan meluncurkan *Land Management and Policy Development Program (LMPDP)* yang diharapkan akan menjadi program ekstensifikasi penataan manajemen pertanahan yang secara luas akan menyentuh seluruh sektor yang terkait untuk melaksanakan pembaharuan agraria.

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, setelah penetapan lokasi maka langkah selanjutnya yang dilaksanakan adalah melakukan rekrutmen tenaga pelaksana pendaftaran tanah sistematis selain tenaga dari aparat badan pertanahan nasional, juga merekrut tenaga dari partisipasi masyarakat baik sebagai Satuan Tugas Pengumpul data Yuridis dan Satuan Tugas Administrasi yang memenuhi kriteria tertentu.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), di mana dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi dan lain sebagainya.

Pasal 8 PP No. 24 Tahun 1997 menerangkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, maka untuk melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak terganggu. Adapun mengenai panitia Ajudikasi terdiri dari:

- 1) susunan panitia adjudikasi adalah seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional. Selain itu, beberapa orang anggota yang terdiri dari: 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah; 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah; 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya. Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan untuk memungkinkan dimasukkannya Tetua Adat yang mengetahui benar riwayat/kepemilikan bidang-bidang tanah

setempat dalam Panitia Ajudikasi, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

- 2) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

Ketentuan mengenai panitia adjudikasi sebagaimana disebutkan di atas, pelaksanaan pendaftaran tanah adjudikasi di Kabupaten Bantul, setelah dilakukan perencanaan dan penetapan tenaga pelaksana proyek, selanjutnya dilakukan perencanaan dan penetapan direktur proyek. Direktur proyek dalam LMPDP adalah staff instansi terkait yang mempunyai tingkat se-level eselon 2. Usulan calon direktur proyek disampaikan oleh kepala unit kerja / penanggungjawab proyek kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Apabila usulan tersebut dapat diterima, maka Kepala BPN melalui sekretaris utama menerbitkan SK Penetapannya.

Perencanaan dan penetapan pelaksana Adjudikasi, di mana dalam penentuan calon anggota pelaksana adjudikasi harus berdasarkan kualifikasi sebagai berikut:

- 1) Calon ketua panitia adjudikasi harus memiliki minal pangkat / golongan Penata / IIIc yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah dan atau hak-hak atas

tanah serta memiliki kecakapan manajerial untuk memimpin dan mengetuai panitia dan tim adjudikasi.

- 2) Calon anggota panitia adjudikasi yang berasal dari desa / kelurahan merupakan kepala desa / lurah wilayahnya dan petugas desa kelurahan yang mewakilinya atau merupakan anggota dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD) / Dewan Kelurahan (DK) setempat.
- 3) Calon Wakil Ketua Tim Adjudikasi bidang teknis harus memiliki minimal pangkat / golongan Penata Muda / IIIa yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah serta mampu memimpin satuan petugas (Satgas ukur).
- 4) Calon Wakil Ketua Tim Adjudikasi bidang yuridis harus memiliki minimal pangkat / golongan Pengatur Muda / IIIa yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan dibidang hukum pertanahan serta mampu memimpin satuan petugas (satgas) yuridis.
- 5) Calon satgas yuridis yang berasal dari staff kantor pertanahan harus memiliki minimal pangkat / golongan pengaturan muda TK I / IIB serta mempunyai kecakapan dalam melayani masyarakat mengumpulkan meneliti dokumen bukti kepemilikan tanah, mengoperasikan komputer dan dapat bekerja secara tim (diutamakan bagi mereka yang sudah pernah melaksanakan adjudikasi pada PAP Phase I). sementara Satgas Yuridis yang berasal dari anggota masyarakat setempat harus memiliki minal

pendidikan SMU atau yang sederajat dan mempunyai kecakapan untuk memantau mengumpulkan dokumen kepemilikan tanah serta diutamakan bagi mereka yang mampu mengoperasikan komputer.

- 6) Calon Satgas Ukur merupakan tenaga pelaksana konsultan pengukuran dan pemetaan kadaster yang memenuhi syarat. Penetapan Satgas ukur berdasarkan kontrak kerja antara BPN dengan konsultan pelaksana tersebut.
- 7) Calon Satgas Administrasi yang berasal dari kantor pertanahan harus memiliki minimal pangkat / golongan pengatur muda / IIA yang mempunyai kecakapan dan kemampuan administrasi. Sementara satgas administrasi yang berasal dari anggota masyarakat setempat harus memiliki minimal pendidikan SMU atau yang sederajat yang mempunyai kecakapan untuk membantu kegiatan administrasi dan ketatausahaan dan diutamakan bagi mereka yang mampu mengoperasikan komputer.

Pengaturan mengenai pendaftaran tanah dalam proyek adjudikasi, Pasal 1 angka 8 PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan adjudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Panitia adjudikasi dalam hal ini wajib memeriksa secara teliti berkas atas hak yang menyangkut pajak, sehingga tidak merugikan keuangan negara. Selain itu panitia wajib meneliti berkas secara **seksama sehingga hak-hak kaum wanitta terlindungi.**

Hak-hak atas tanah yang dapat diberikan pada pelaksanaan pendaftaran sistematis adalah hak untuk pendaataan tanah pertama, meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, areal hutan, daerah sepanjang garis pantai, bantara kali /sungai, daerah terbatas yang dilindungi undang-undang (cagar budaya, marga satwa, candi dan lain-lain) dan area fasilitas Publik tidak diajudikasi tetapi tetap diukur oleh satuan tugas pengukuran.

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, hal ini menjadi tampak dan dirasakan sangat praktis, di mana pihak pemerintah langsung terjun ke masyarakat untuk memberikan pelayanan. Hal yang berbeda dengan sistem pelayanan dengan pendaftaran sporadik.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali melalui LMPDP ini oleh pemerintah, tidak dipungut biaya pendaftaran dan pengukuran. Biaya yang menyangkut operasional Pokmasdartibnah, pemberkasan / administrasi desa, Pologoro, semuanya telah diatur lebih lanjut sesuai peraturan Desa masing-masing. Sedangkan untuk

peralihan tentunya disertai Akta maka biaya Akta ditentukan lebih lanjut oleh PPAT menurut ketentuan yang berlaku, sesuai harga transaksi / NJOP.

Peralihan hak atas tanah disebabkan dua hal yaitu peristiwa hukum akibat meninggalnya pemilik tanah dan perbuatan hukum karena jual beli, hibah, tukar menukar dan pembagian hak bersama. Pendaftaran peralihan hak melalui perbuatan hukum harus dibuktikan dengan akta PPAT, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, yaitu: “Peralihan hak tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”²

B. Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Haknya Ditinjau dari Segi Obyeknya

Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis melalui proyek adjudikasi / LMPDP (*Land Management and Policy Development Program*) di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, landasan hukum adjudikasi di Kabupaten Bantul merupakan perintah dari UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 yang kemudian ditindaklanjuti dengan keluarnya Peraturan Menteri Negara

² Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hal. 132

Agraria No. 3 tahun 1997. Secara tegas disebutkan dalam salah satu aturan tersebut bahwa terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan suatu hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak calon pembeli atau calon kreditor, akan dengan mudah untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum.

Pendaftaran tanah untuk pertamakali melalui ajudikasi dilihat dari aspek *doelmatigheid* harus selaras dengan tujuan diadakannya pendaftaran tanah sebagaimana pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

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. Ketentuan ini merupakan tujuan pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.
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. Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh

data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar.

3. **Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.** Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Pendaftaran tanah yang telah memenuhi kriteria *rechmatigheid* dan *doelmatigheid* diharapkan akan mampu memberikan manfaat kepada masyarakat.

Adapun manfaat dilaksanakannya pendaftaran tanah ini adalah:

1. **bagi rakyat/masyarakat memberikan rasa aman karena hak atas tanahnya** dijamin keberadaannya oleh pemerintah
2. **meningkatkan kesejahteraan dengan menggunakan sertifikat sebagai** jaminan kredit untuk usaha
3. **bagi pemerintah menciptakan Tertib administrasi pertanahan secara nyata** di seluruh wilayah
4. **mencegah kekerasan sosial di bidang pertanahan.**

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, dengan manfaat dari pendaftaran tanah tersebut bagi masyarakat untuk memberikan rasa aman karena hak atas tanahnya dijamin keberadaannya oleh pemerintah, dalam pelaksanaannya tidak lepas dari berbagai permasalahan.

Menurut **Soerjono Soekanto**, masalah pokok daripada penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya. Faktor-faktor tersebut mempunyai arti yang netral, sehingga dampak positif atau negatifnya terletak pada isi faktor-faktor tersebut. Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:⁴

1. Faktor hukumnya sendiri
2. Faktor penegakan hukum, yakni fihak-fihak yang membentuk maupun menerapkan hukum
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum
4. Faktor masyarakat yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup

Secara umum, dapat diidentifikasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan proyek ajudikasi di Kabupaten Bantul, yaitu hambatan yang berasal dari masyarakat, menyangkut kelengkapan berkas permohonan, dan hambatan yang

⁴ Soerjono Soekanto. *Op.cit.* hal. 5

berasal dari pihak penyelenggara proyek sendiri, seperti permasalahan tenaga, waktu dan biaya.

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Pemenuhan berkas kelengkapan data yuridis dan data fisik sebagai persyaratan pendaftaran tanah, masyarakat berkewajiban untuk menyerahkan alat bukti tertulis yang ada, jika belum tertulis diupayakan dibuat tertulis dalam bentuk berkas, termasuk menyiapkan pemberkasan dengan keterangan yang sejujur-jujurnya. Selain itu, masyarakat juga diminta memasang tanda batas dengan persetujuan tetangga bersebelahan, menunjukkan tanda batas dengan benar pada saat pengukuran serta menyiapkan dan menyerahkan persyaratan-persyaratan.

Namun demikian, pemenuhan kelengkapan persyaratan pendaftaran tanahnya, dalam prosesnya belum terealisasi secara optimal. Misalnya, berkaitan dengan kelengkapan berkas permohonan, karena ada salah satu keluarganya yang belum mengumpulkan foto copy KTP atau tanda tangan di surat pernyataan waris dan pembagian harta warisan.

Selain itu, berkaitan dengan kelengkapan berkas permohonan, menyangkut pendataan yuridis dan pengukuran, ketika tanah milik masyarakat (pemohon pendaftaran tanah) hendak dilakukan pengukuran, pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah pemohon terkadang tidak hadir atau tidak ada.

Kesulitan lainnya yang ditemukan berkenaan dengan pendataan yuridis, yaitu adanya pemohon yang berdomisili di luar daerah atau propinsi yang lain. Apalagi dengan keterbatasan sumber daya manusia di Kantor desa dan Kecamatan, semakin menambah permasalahan dan menjadi hambatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut.

Panitia adjudikasi selaku penyelenggara pendaftaran tanah, kemudian mengambil langkah-langkah dalam upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, yaitu:

1. Panitia Adjudikasi berkordinasi langsung kepada kepala dusun, Kepala Desa dan Camat untuk segera meminta kepada peserta proyek yang belum lengkap untuk segera melengkapi berkas yang belum lengkap tersebut.
2. Petugas teknis pengukuran berkoordinasi kepada Pokmas untuk memberitahukan secara langsung kepada pemilik tanah maupu para tetangga yang berbatasan untuk menunjukan lokasi atau obyek tanahnya yang akan diukur.
3. Kepala Desa maupun Kepala Dusun meminta kepada keluarganya yang berada di luar kota untuk segera pulang atau membuat kuasa apabila tidak bisa pulang.

4. Panitia Ajudikasi berkordinasi dengan camat dan Kepala Desa untuk segera bisa mengatasi pekerjaan yang banyak sekali dengan menambah waktu jam kerja dan menambah personil untuk membantu penyelesaian pekerjaan administrasi ditingkat desa dan kecamatan.

Permasalahan-permasalahan lainnya yang berasal dari pihak penyelenggara, berkaitan dengan tingkat atau volume kerja dari aparatur pelayan pendaftaran tanah atau Tim Ajudikasi yang semakin banyak intensitasnya. Apalagi sumber daya manusia Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul sangat terbatas dan masih ada yang merangkap pekerjaan rutin dikantor, sehingga mengganggu pekerjaan di proyek, karena para pegawai tersebut pada pagi bekerja sampai siang hari melaksanakan tugas sehari-hari dikantor pertanahan, baru jam 12.00 WIB melaksanakan pekerjaan dipanitia Ajudikasi sehingga praktris membawa dampak keterlambatan.

Hal ini tentunya membutuhkan waktu yang cukup lama untuk menyelesaikan pendaftaran tanah. Padahal waktu yang tersedia bagi pelaksanaan program LMPDP ini hanya beberapa bulan. Maka dari itu, kerja keras Tim Ajudikasi dan Kerjasama Antara berbagai komponen, yakni Desa, UPK Kantah, Tim Koordinasi Kegiatan, maupun Kantor Pertanahan.

Selain itu, dapat pula dijelaskan beberapa permasalahan yang timbul yaitu mengenai pelaksanaan kegiatan yang baru bisa diselenggarakan dipertengahan tahun dikarenakan turunnya Surat Keputusan panitia ajudikasi baru turun di bulan Mei sehingga pelaksana kegiatan dalam melaksanakan pekerjaan sangat terbatas waktunya dengan jangka waktu akhir kegiatan di bulan Desember.

Demikian halnya dengan proses lelang untuk pengukuran yang dilaksanakan oleh tenaga pengukuran swasta agak terlambat, tidak bisa bersama langsung panitia adjudikasi sehingga sangat berpengaruh dengan pelaksanaan kegiatan pensertipikatan massal. Dengan demikian, dampaknya bagi penyelesaian sertipikat menjadi tidak tepat waktu, karena kegiatannya baru bisa dilaksanakan pada pertengahan tahun, di mana turunnya DIPA yang terlambat diterima di daerah dan proses penawaran pelelangan pengukuran kepada pihak ketiga memakan waktu, sehingga pelaksanaan kegiatan di lapangan praktis sedikit mengalami proses hambatan waktu.

Bertolak dari beberapa permasalahan tersebut, panitia adjudikasi melakukan berbagai upaya untuk mengantisipasi dan mengatasi beberapa permasalahan tersebut, di mana Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul setelah menerima Surat keputusan Panitia Adjudikasi segera mengadakan pelantikan kepada para pegawai Badan Pertanahan Nasional dan pamong desa yang ditunjuk.

Kemudian terhadap permasalahan pengaturan waktu kerja pegawai Kantor pertanahan Bantul, Ketua adjudikasi meminta rekomendasi Kepala Kantor pertanahan Kabupaten Bantul untuk mengjinkan kepada pegawainya yang ditunjuk dalam panitia adjudikasi untuk bisa lebih awal di lapangan untuk konsentrasi sepenuhnya diproyek, selain itu menambah jam kerjanya untuk pulang malam. Sedangkan terhadap proses lelang untuk pengukuran meminta kepada panitia tingkat Propinsi untuk segera mengadakan proses lelang yang lebih cepat.

Dampak dari hambatan baik yang berasal dari peserta proyek maupun oleh pihak penyelenggara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional tersebut di atas

membawa pengaruh dalam proses penyelesaian, padahal dalam penyelenggaraan kegiatan ini dibatasi dengan jangka waktu tahun anggaran, yaitu dibulan Desember. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program LMPDP tersebut, panitia adjudikasi bekerja dengan tidak mengenal lelah dan bekerja sampai larut malam, bahkan menginap di desa tempat proyek diselenggarakan unrtuk mengejar batas waktu yang telah ditentukan.

Meskipun kelemahan-kelemahan yang terjadi dalam penyelenggaraan pendafataran tanah secara sistematis di Kabupaten Bantul, secara umum kelemahan pendaftaran tanah telah diisyaratkan dalam penjelasan PP No. 24 tahun 1997 yang menjabarkan beberapa kelemahan tersebut bahwa hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, di samping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Akan tetapi, pada sisi lainnya harus pula diakui bahwa PP No. 24 tahun 1997 tersebut lahir atas dorongan keinginan untuk melakukan penyempurnaan dalam pendaftaran tanah. Dengan demikian, dalam rangka untuk memenuhi amanat PP No. 24 tahun 1997 diharapkan adanya suatu perbaikan dalam sistem pendaftaran tanah melalui program adjudikasi.

C. Analisa

Masalah tanah di Indonesia merupakan suatu hal yang sangat kompleks, karena tanah merupakan sumber daya dan faktor produksi yang utama, sehingga tidak dapat di pisah-pisahkan dari berbagai aspek kehidupan manusia. Masalah tanah adalah masalah sepanjang jaman, oleh karena tanah akan tetap dibutuhkan manusia baik bagi pembangunan maupun untuk perumahan kebutuhan hidup anggota-anggota masyarakat sehari-hari, bahkan bagi sebagian besar rakyat Indonesia tanah merupakan sumber kehidupan.

Rerformasi kebijakan pertanahan yang mencakup pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan manfaat yang luas, tidak hanya bagi masyarakat selaku pemilik tanah, tetapi juga pihak pemerintah. Manfaat pendaftaran bagi masyarakat, selain memberikan jaminan bagi hak miliknya berupa tanah, di mana dengan mendaftarkan tanah, masyarakat akan mendapatkan bukti kepemilikan berupa sertifikat. Selain sebagai jaminan kepemilikan, sertifikat dapat juga dipergunakan oleh masyarakat sebagai jaminan untuk memenuhi kebutuhan modal bagi usahanya pada lembaga-lembaga pembiayaan seperti bank.

Demikian halnya manfaat pendaftaran tanah bagi pihak pemerintah, di mana pemerintah dapat mengetahui secara jelas dan pasti tentang keberadaan dan kepemilikan tanah oleh masyarakat, sehingga dapat membantu pihak pemerintah untuk melakukan inventarisasi dan identifikasi hak-hak tanah masyarakat, baik yang menyangkut penguasaan, pengelolaan maupun pemanfaatannya.

Begitu pentingnya manfaat pendaftaran tanah, pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional berusaha untuk melaksanakan amanat peraturan

perundang-undangan yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan perundang-undangan lain yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, dalam upaya untuk menciptakan tertib hukum maupun tertib administrasi.

Salah satu sistem pendaftaran tanah selain melalui sistem pendaftaran tanah sporadik, pemerintah (BPN) melaksanakan pendaftaran tanah sistematis melalui program adjudikasi, yang salah satu kelebihannya adalah percepatan program pendaftaran tanah bagi masyarakat, dengan target pencapaian pendaftaran tanah pada beberapa desa atau kelurahan di wilayah kabupaten yang dianggap memenuhi syarat untuk diadakannya pendaftaran tanah sistematis tersebut.

Pendaftaran tanah sistematis sebagai suatu program percepatan pendaftaran tanah, tentunya membutuhkan dana, tenaga, dan waktu yang bersifat ekstra atau lebih ketimbang pendaftaran tanah dengan sistem sporadik. Sebagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di Kabupaten Bantul pada tahun 2006 yang mencakup 3 (tiga) Kecamatan dan 4 (empat) desa yaitu Kecamatan Pandak (Desa Triharjo dan Desa Gilangharjo), Kecamatan Pajangan (Desa Guwosari), dan Kecamatan Kasihan (Bangunjiwo). Desa-desar sasaran kegiatan pendaftaran tanah sistematis melalui program adjudikasi di Kabupaten Bantul tersebut, BPN menargetkan pada tahun 2006, bidang tanah yang direncanakan pendaftarannya masing-masing desa 5000 bidang sertipikat, dalam kenyataan pelaksanaannya dihasilkan pendaftaran tanah yang melebihi target yang direncanakan, yaitu di desa Triharjo 5.162 bidang dan desa Gilangharjo

5.150 bidang . Sedangkan pendaftaran tanah di desa Guwosari 509 bidang dan desa Bangunjiwo 4.502, kedua desa ini pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik digabung, karena pada tahun 2005 pernah diadakan kegiatan pendaftaran tanah sistematik dengan realisasi di desa Bangunjiwo 4.420 bidang dan desa Guwosari 5.162 bidang , sehingga realisasi pendaftaran tanah pada tahun 2006 merupakan kegiatan lanjutan untuk menyempurnakan kegiatan adjudikasi pada tahun-tahun sebelumnya. Berdasarkan hal ini dapat dikatakan bahwa upaya atau kegiatan pendaftaran tanah sistematik di Kabupaten Bantul khususnya pada desa-desa yang dijadikan sebagai sasaran kegiatan adjudikasi tersebut, telah berhasil dengan baik dan telah memenuhi sasaran serta target pencapaian sebagaimana yang telah direncanakan.

Keberhasilan program ini tidak terlepas dari dukungan aparatur BPN khususnya tenaga-tenaga dari Kantor Pertanahan Bantul maupun dukungan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DIY , yang secara bertahap dan berkesinambungan melakukan pengawasan, koordinasi dan bekerja setiap saat untuk mensukses kegiatan pendaftaran tanah tersebut.

Keterlibatan aparatur pemerintah daerah Kabupaten Bantul dan masyarakat desa di mana program adjudikasi ini diselenggarakan, merupakan faktor yang tidak dapat dilepaskan dalam keberhasilan melaksanakan program adjudikasi tersebut. Begitu tingginya respon masyarakat terhadap program ini, terlihat dari antusiasnya masyarakat dalam mengikuti setiap kegiatan-kegiatan yang diselenggarakan oleh panitia adjudikasi, baik dalam bentuk keikutsertaan masyarakat dalam mengikuti kegiatan penyuluhan maupun dalam pemenuhan

syarat-syarat pendaftaran tanah. Usaha dan upaya masyarakat ini juga tidak terlepas dari dukungan dan bantuan aparatur pemerintah desa pada masing-masing desa yang dijadikan sebagai tempat penyelenggaraan proyek adjudikasi. Aparatur pemerintah desa secara terbuka menyediakan waktu dan tenaga untuk memberikan informasi kepada masyarakat tentang kegiatan-kegiatan dalam program adjudikasi seperti yang berkaitan dengan kegiatan penyuluhan. Sedangkan dalam hal penyediaan syarat-syarat yang dibutuhkan masyarakat, pemerintah desa secara terbuka memberikan informasi dan pelayanan kepada masyarakat.

Berkaitan dengan pelaksanaan program adjudikasi ini, terutama yang berkaitan dengan pelayanan dari pemerintah baik oleh BPN maupun oleh aparatur pemerintah daerah seperti pemerintah desa, tidak terlepas dari kedudukannya sebagai Pemerintah yang dituntut untuk dapat menjalankan dan mempertanggungjawabkan setiap kewenangan dan tindakannya secara baik.

Pelaksanaan pemerintahan yang baik (diistilahkan dengan *good governance*), pada tingkatan sistem secara komprehensif dalam menyelenggarakan kewenangan politik, ekonomi dan administrasi untuk mengelola Negara pada semua level, merupakan harapan ideal untuk diwujudkan. Dengan demikian dapat pula diartikan bahwa pemerintahan yang baik adalah *pertama*, mempunyai makna nilai-nilai yang menjunjung tinggi keinginan/kehendak rakyat dalam pencapaian tujuan (nasional), kemandirian, *sustainable development* dan keadilan sosial. *Kedua*, mempunyai makna aspek-aspek fungsional dari pemerintahan yang efektif dan efisien dalam melaksanakan tugasnya untuk mencapai tujuan-tujuan tersebut.

Tujuan utama dibentuknya pemerintahan adalah untuk menjaga suatu sistem ketertiban di dalam mana masyarakat bisa menjalani kehidupannya secara wajar. Pemerintahan modern, pada hakekatnya adalah pelayanan kepada masyarakat. Pemerintahan tidaklah diadakan untuk melayani dirinya sendiri, tetapi untuk melayani masyarakat, menciptakan kondisi yang memungkinkan setiap anggota masyarakat mengembangkan kemampuan dan kreativitasnya demi mencapai kemajuan bersama.⁵ Sejalan dengan itu, untuk menjamin berjalannya tugas pokok pemerintahan dalam menyediakan pelayanan khususnya dalam bidang pertanahan mengenai pendaftaran tanah, pemerintahan diharapkan mampu untuk menjalankan fungsi-fungsi, salah satunya fungsi menjembatani konflik dalam masyarakat berkaitan dengan permasalahan pertanahan dengan jalan melakukan pencegahan melalui penerbitan sertifikat terhadap tanah yang sudah didaftarkan. Fungsi ini perlu dijalankan karena dengan penyelesaian dan meminimalkan konflik akan menjamin ketertiban dan stabilitas di masyarakat.

Pemerintah harus dapat mengatur sebanyak mungkin segi dari kehidupan masyarakat, karena hanya dengan cara itu keteraturan, ketertiban, keamanan, dan kemajuan akan dapat dipelihara dan dicapai. Pandangan terakhir ini mempertegas tentang pentingnya kehadiran Pemerintah dalam upaya menyelenggarakan pembangunan pada tingkatan yang luas, terutama yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Dalam kerangka pendaftaran tanah, peran Pemerintah dapat mencakup, peran koordinator dan fasilitator. *Pertama*, Pemerintah Daerah dapat bertindak sebagai koordinator untuk menetapkan kebijakan bagi pelaksanaan

⁵ M. Ryaas Rasyid. *Makna Pemerintahan Tinjauan dari Segi Etika dan Kepemimpinan*, PT. Yarsif Watampone, Jakarta, 1999. hal. 11

pendaftaran tanah. pembangunan di daerahnya. Lebih jauh lagi, peran koordinator Pemerintah ini, menciptakan pengelolaan pendaftaran tanah yang lebih baik dan hasil kerja sama antara Pemerintah yang lebih tinggi dengan Pemerintah Daerah. *Kedua*, Peran fasilitator. Dalam peran ini Pemerintah dapat mempercepat proses atau pelaksanaan pendaftaran tanah. Peran ini dapat meliputi perbaikan prosedur perencanaan dan penetapan peraturan bagi pendaftaran tanah.

Alexis de Tecqueville, mengatakan bahwa salah satu karakter utama dari semangat demokrasi adalah adanya kebebasan sehingga institusi-institusi Daerah dan di Desa, minimal dapat memiliki dua hal: *pertama*, agar rakyat terbiasa memutus sendiri berbagai kepentingan yang berkaitan secara langsung dengan mereka; *kedua*, membuka kesempatan kepada setiap komunitas yang mempunyai tuntutan beragam dapat membuat peraturan dan programnya sendiri.⁶ Dalam pada itu, dengan manfaat yang timbul dari adanya upaya melakukan pendaftaran tanah melalui pendaftaran sistematis / adjudikasi, sehingga masyarakat mampu respon dengan baik dan antusias terhadap program tersebut, telah mendorong peran aktif masyarakat untuk berpartisipasi. Dengan demikian, pertanahan melalui pendaftaran tanah sistematis ini mampu mengaktualisasikan proses demokrasi dalam bidang pertanahan.

⁶ Dadang Juliantara, *Arus Bawah Demokrasi Otonomi dan Pemberdayaan Desa*, Laper Pustaka Utama, Yogyakarta, 2000, hal. 169

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanakan pendaftaran tanah sistimatik melalui proyek adjudikasi di Kabupaten Bantul, landasan hukumnya berdasarkan Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997. Dalam penyelenggaraanya pendaftaran tanah sistematik ini, dimulai dengan pembentukan panitia adjudikasi, kemudian setelah terbentuk dan dilantik oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Panitia adjudikasi baru bisa mulai mengadakan berbagai kegiatan penyelenggaraan antara lain dimulai dengan penyuluhan kepada peserta proyek. Setelah itu baru mengadakan pendataan yuridis dan pengukuran bidang-bidang tanah yang hasilnya diumumkan kepada masyarakat selama 1 bulan, hal ini dilaksanakan untuk memenuhi azas publisitas dengan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan sanggahan atau keberatan apabila dipandang ada kesalahan terhadap hasil pengukuran dan pendataan yuridis, sebelum diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya. Setelah 1 bulan diumumkan peserta maupun masyarakat tidak ada yang keberatan, maka oleh ketua paniiitia adjudikasi diterbitkan sertipikatnya. Pendaftaran tanah sistimatik di Kabupaten Bantul pada tahun 2006 dengan target 15.000 bidang tanah yang disertipatkan meliputi 4 desa dan 3 kecamatan

dengan target masing-masing desa adalah 5000 bidang. Realisasi penyelesaian bidang tanah yang disertipikatkan masing-masing yaitu : Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan dan desa Guwosari kecamatan Pajangan dengan hasil 5.011 buah sertipikat, desa Gilangharjo Kecamatan Pandak menghasikan 5.150 buah sertipikat dan desa Triharjo Kecamatan Pandak berhasil mensertipikatkan 5.162 buah sertipikat.

Dari data ini dapat dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran sistematik di Kabupaten Bantul adalah berhasil karena dari target 15.000 bidang tanah ternyata melebihi target menjadi 15.373 bidang tanah yang diusertipikatkan.

2. Kepastian hukum terhadap pemegang haknya ditinjau dari segi obyeknya sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik melalui proyek adjudikasi di Kabupaten Bantul, apabila dilihat dari proses pelaksanaannya yang telah berlangsung dengan jumlah tenaga yang memadai dan sumber pembiayaan yang cukup memberikan suatu ketepatan dan keakuratan dari pelaksanaan pendaftaran ini mulai dari pengumpulan data fisik dan penelitian data yuridis, pengumuman data fisik dan data yuridis, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak samapai dengan pembukuan hak dan penerbitan sertifikat. Meskipun demikian, persoalan yang dominan cenderung terjadi adalah pada tingkat pengumpulan data fisik dan pengumpulan dan penelitian data yuridis oleh masyarakat. Akan tetapi, sifat teknis ini dapat segera diatasi dengan baik.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dari pemegang hak pendaftaran tanah telah terpenuhi.

B. Saran

1. Sebagaimana fungsi pemerintah pada umumnya adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat, salah satunya dibidang pertanahan yaitu melakukan pendaftaran tanah. Maka dari itu, diharapkan dalam program ajudikasi pada tahun-tahun mendatang diharapkan adanya suatu peningkatan kinerja baik dari segi sarana dan prasarana.
2. Peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Apalagi munculnya PP No. 24 tahun 1997 untuk melakukan penyempurnaan dalam pendaftaran tanah, diharapkan agar kiranya waktu penyelenggaraan pendafataran sistematis lebih diperpanjang.

Dalam menghadapi kasus-kasus konkret, diperlukan terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasinya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan. Maka dari itu, apabila ada rencana pemerintah untuk melaksanakan program ajudikasi disuatu desa / kelurahan, diharapkan agar kiranya pengumuman dan pemberitahuan

dilaksanakan lebih panjang agar masyarakat yang hendak melakukan pendaftaran sudah mempersiapkan syarat-syaratnya secara matang dan cukup waktu.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali Achmad Chomsah. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta.
- AP. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran tanah Di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Ali Sofwan Husein, 1995, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Cetakan Pertama, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.
- Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan Pertama, Edisi Kedua, Alumni, Bandung.
- Busyro Muqoddas, 1992, *Politik Pembangunan Hukum Nasional*, UII Press, Yogyakarta.
- Chadijah Dalimunthe, 2000. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Fakultas Hukum , Univeritas Sumatera utara, Medan.
- Effendi Perangin-angin. 1999. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali, Jakarta.
- Eddy Ruchiyad. 2004. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde reformasi*, Edisi kedua, Alumni, Bandung, 2004.
- I Made Sandy. 1995. *Tanah Muka Bumi, PT. Indograph Bhakti*, FMIPA, Universitas Indonesia, Jakarta.
- MP. Siahaan. 2003. *Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M. Syamsudin. 2007. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Moh. Mahfud.MD, 1993, *Dasar Dan Struktur Ketatanegaraan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.

- Maria S.W Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan (Antara Regulasi dan Implementasi)*, Cetakan IV, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- Moh. Yamin Lubis dan Abdullah Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cetakan Kesatu, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Ryas Rasyid, *Makna Pemerintahan Tinjauan Dari Segi Etika Dan Kepemimpinan*, PT.Yarsif Watampone, Jakarta.
- Padmo Wahjono, 1983, *Indonesia Berdasarkan Atas Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1993, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1984, *Permasalahan Hukum Di Dalam Masyarakat*, Alumni, Bandung.
- Sjachran Basjah, 1987, *Beberapa Hal Tentang Hukum Acara Administrasi, Penataran Peradilan Administrasi, Kerjasama Indonesia Belanda*, Bandung.
- _____, 1992, *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindakan Hukum Administrasi Negara*, Alumni, Bandung.
- S.F. Marbun, 1987, *Pokok-pokok Hukum Adiministrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1988 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria/kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional

C. Makalah

Darwoto, Mengenal Peta Pendaftaran Tanah, Majalah Bhumi Bhakti, edisi 10, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1996.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Jl. Sisingamangaraja No. 2 Jakarta Tlp. (021) 7393939 (Kotak Pos No. 1403 Jakarta 12014)

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR : 96-IX-2006

TENTANG

PEMBENTUKAN PANITIA AJUDIKASI DALAM RANGKA
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK TAHUN 2006
DI KABUPATEN BANTUL PROPINSI D.I. YOGYAKARTA

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Menimbang : Bahwa dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kabupaten Bantul yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 90-IX-2006 tanggal 5 April 2006 perlu dibentuk Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Kepegawaian sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 43 Tahun 1999 (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 169, tambahan Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 3890);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2005;
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 98/M Tahun 2005 tentang Penetapan Pengangkatan Kepala Badan Pertanahan Nasional;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 29-IX-2005 tanggal 29 Maret 2005 tentang Pengangkatan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas dalam Pelaksanaan Land Management and Policy Development Program (LMPDP)
9. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 90-IX-2006 tanggal 5 April 2006 tentang Penunjukan Kelurahan/Desa di Propinsi D.I. Yogyakarta Sebagai Lokasi Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Land Management and Policy Development Program Badan Pertanahan Nasional Tahun Anggaran 2006;
10. Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Republik Indonesia dengan Bank Dunia tanggal 2 Juni 2004 (IBRD Loan No. 4731-IND dan IDA Credit No. 3994-IND).

MEMUTUSKAN :

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan :
- PERTAMA** : Membentuk Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara sistematis di Kabupaten Bantul Propinsi D.I. Yogyakarta dengan susunan keanggotaan sebagaimana tersebut dalam lampiran Keputusan ini;
- KEDUA** : Panitia Ajudikasi bertanggung jawab kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang dalam pelaksanaan tugasnya secara teknis dibina oleh Direktur Land Management and Policy Development Program (LMPDP);
- KETIGA** : Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh Satuan Tugas (Satgas) Pelaksana Kegiatan Ajudikasi yang terdiri dari Satgas Pengukuran dan Pemetaan yang akan dilaksanakan pihak ketiga, Satgas Pengumpul Data Yuridis dan Satgas Administrasi yang berasal dari pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pegawai Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi D.I. Yogyakarta dan tenaga kemitraan yang berasal dari masyarakat setempat yang selanjutnya akan ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi D.I. Yogyakarta;
- KEEMPAT** : Segala biaya yang timbul dalam pelaksanaan Keputusan ini dibebankan pada Anggaran Land Management and Policy Development Program (LMPDP) bantuan Bank Dunia Tahun Anggaran 2006 atau DIPA Satuan Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul;
- KELIMA** : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : J A K A R T A
PADA TANGGAL : 18 April 2006

A.N. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
III. SEKRETARIS UTAMA



TEMBUSAN disampaikan kepada Yth.

1. Bapak Menteri Dalam Negeri di Jakarta;
2. Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta;
3. Bapak Gubernur D.I. Yogyakarta di Yogyakarta;
4. Sdr. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi D.I. Yogyakarta di Yogyakarta;
5. Sdr. Bupati Bantul di Bantul;
6. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul di Bantul.

LAMPIRAN I KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR : 06-IX-2006
TANGGAL : 18 April 2006

SUSUNAN PANITIA AJUDIKASI DI DESA GUWOSARI KECAMATAN PAJANGAN
DAN DESA BANGUNJIWO KECAMATAN KASIHAN
KABUPATEN BANTUL PROPINSI D.I. YOGYAKARTA

NO.	NAMA	NIP	GOL	UNIT KERJA	KETERANGAN
1	2	3	4	5	6
1.	SUHARTONO, S.H.	010089879	III/d	Kanwil BPN Prop. D.I. Yogyakarta	Ketua
2.	HARJANTO, S.T.	010184573	III/c	Kantor Pertanahan Kab. Bantul	Wakil Ketua I Bidang Teknis
3.	A. HERU ATMANA, A.Ptnh.	010191262	III/c	Kantor Pertanahan Kab. Bantul	Wakil Ketua II Bidang Yuridis
4.	Kepala Desa Guwosari Kec. Pajangan				Anggota
5.	Satu Orang Pejabat Desa Guwosari Kec. Pajangan				Anggota
6.	Kepala Desa Bangunjiwo Kec. Kasihan				Anggota
7.	Satu Orang Pejabat Desa Bangunjiwo Kec. Kasihan				Anggota

A.N. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KORRETARIS UTAMA



[Signature]
R. ANSHARI

NIP. 010076416

LAMPIRAN III KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

NOMOR : 06-IX-2006

TANGGAL : 13 April 2006

SUSUNAN PANITIA AJUDIKASI DI DESA TRIHARJO KECAMATAN PANDAK
KABUPATEN BANTUL PROPINSI D.I. YOGYAKARTA

NO.	NAMA	NIP	GOL	UNIT KERJA	KETERANGAN
1	2	3	4	5	6
1.	TRİYONO, S.H.	750003016	III/d	Kanwil BPN Prop. D.I. Yogyakarta	Ketua
2.	HADI KRISWINARNI, S.T.	010183835	III/c	Kantor Pertanahan Kab. Bantul	Wakil Ketua I Bidang Teknis
3.	MULYATNO, S.H.	750003161	III/d	Kanwil BPN Prop. D.I. Yogyakarta	Wakil Ketua II Bidang Yuridis
4.	Kepala Desa Triharjo Kec. Pandak				Anggota
5.	Satu Orang Pejabat Desa Triharjo Kec. Pandak				Anggota

A.N. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Th. SEKRETARIS UTAMA



AL ANSHARI

NIP. 010076416



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

Jl. Sisingamangaraja No. 2 Jakarta Tlp. (021) 7393939 (Kotak Pos No. 1403 Jakarta 12014)

**KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
NOMOR : 248-XVI-2006**

TENTANG

**REVISI KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR: 96-IX-2006 TENTANG PEMBENTUKAN PANITIA AJUDIKASI
DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK TAHUN 2006
DI KABUPATEN BANTUL PROVINSI D.I. YOGYAKARTA**

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,

- imbang :**
- a. Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 96-IX-2006 tanggal 18 April 2006 telah dibentuk Panitia Ajudikasi dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kabupaten Bantul sebagaimana tercantum dalam lampiran Keputusan ini;
 - b. Bahwa sehubungan dengan adanya usulan revisi Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 96-IX-2006 tanggal 18 April 2006 berdasarkan surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi D.I. Yogyakarta Nomor: 600/0967/BPN/2006 tanggal 20 Juli 2006, maka dipandang perlu merubah Susunan Panitia Ajudikasi yang telah ditetapkan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 96-IX-2006 tanggal 18 April 2006;
 - c. Bahwa untuk itu perlu ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- ingat :**
1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 2. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Kepegawaian sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 43 Tahun 1999 (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 169, tambahan Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 3890);
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
 4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
 5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 98/M Tahun 2005 tentang Penetapan Pengangkatan Kepala Badan Pertanahan Nasional;
 6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

9. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 96-IX-2006 tanggal 18 April 2006 tentang Pembentukan Panitia Ajudikasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Tahun 2006 Di Kabupaten Bantul Provinsi D.I. Yogyakarta;
10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
12. Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Republik Indonesia dengan Bank Dunia tanggal 2 Juni 2004 (IBRD Loan No. 4731-IND dan IDA Credit No. 3994-IND).

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan :**
- PERTAMA :** Merubah Susunan Panitia Ajudikasi dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kabupaten Bantul Provinsi D.I. Yogyakarta sebagaimana telah ditetapkan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 96-IX-2006 tanggal 18 April 2006 dengan Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana tercantum dalam lampiran Keputusan ini;
- KEDUA :** Panitia Ajudikasi bertanggung jawab kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang dalam pelaksanaan tugasnya secara teknis dibina oleh Direktur Land Management and Policy Development Program (LMPDP);
- KETIGA :** Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh Satuan Tugas (Satgas) Pelaksana Kegiatan Ajudikasi yang terdiri dari Satgas Pengukuran dan Pemetaan yang akan dilaksanakan pihak ketiga, Satgas Pengumpul Data Yuridis dan Satgas Administrasi yang berasal dari pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pegawai Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi D.I. Yogyakarta dan tenaga kemitraan yang berasal dari masyarakat setempat yang selanjutnya akan ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi D.I. Yogyakarta;
- KEEMPAT :** Segala biaya yang timbul dalam pelaksanaan Keputusan ini dibebankan pada anggaran kegiatan Land Management and Policy Development Program (LMPDP) Tahun Anggaran 2006 pada Satuan Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul;
- KELIMA :** Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : J A K A R T A
PADA TANGGAL : 27 September 2006

A.N. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI
SEKRETARIS UTAMA



TEMBUSAN disampaikan kepada Yth.
Bapak Menteri Dalam Negeri di Jakarta.

PIRAN

UTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

OR : 248-XVI-2006

OGAL : 27 September 2007

TULIS :

SUSUNAN PANITIA AJUDIKASI DI DESA TRIHARJO KECAMATAN PANDAK
KABUPATEN BANTUL PROVINSI D.I. YOGYAKARTA

NAMA 2	NIP 3	GOL 4	UNIT KERJA 5	KETERANGAN 6
RIYONO, S.H.	750003016	III/d	Kanwil BPN Prov. D.I. Yogyakarta	Ketua
ADI KRISWINARNI, S.T.	010183835	III/c	Kantor Pertanahan Kab. Bantul	Wakil Ketua I Bidang Teknis
MULYATNO, S.H.	750003161	III/d	Kanwil BPN Prov. D.I. Yogyakarta	Wakil Ketua II Bidang Yuridis
Kepala Desa Triharjo Kec. Pandak Wakil Ketua I Bidang Yuridis				Anggota
Wakil Ketua II Bidang Yuridis				Anggota

RUSNYA :

SUSUNAN PANITIA AJUDIKASI DI DESA TRIHARJO KECAMATAN PANDAK
KABUPATEN BANTUL PROVINSI D.I. YOGYAKARTA

NAMA 2	NIP 3	GOL 4	UNIT KERJA 5	KETERANGAN 6
MULYATNO, S.H.	750003161	III/d	Kantor Pertanahan Kab. Sleman	Ketua
ADI KRISWINARNI, S.T.	010183835	III/c	Kantor Pertanahan Kab. Bantul	Wakil Ketua I Bidang Teknis
ADODO, A.Ptnh.	010172172	III/c	Kantor Pertanahan Kab. Bantul	Wakil Ketua II Bidang Yuridis
Kepala Desa Triharjo Kec. Pandak Wakil Ketua I Bidang Yuridis				Anggota
Wakil Ketua II Bidang Yuridis				Anggota

A.N. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI
SEKRETARIS UTAMA





BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR WILAYAH PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
NOMOR : 600/ 33/KPTS/BPN/ 2006

TENTANG

PEMBENTUKAN SATUAN TUGAS DALAM RANGKA
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK TAHUN 2006
DI KABUPATEN BANTUL PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

- MENIMBANG** :
- a. bahwa Panitia Ajudikasi di Kabupaten Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 96-IX-2006 Tanggal 18 April 2006 tentang Pembentukan Panitia Ajudikasi dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Tahun 2006 di Kabupaten Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
 - b. bahwa dalam penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Panitia Ajudikasi dibantu oleh Satuan Tugas Administrasi dan Satuan Tugas Pengumpul Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (4) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- MENINGAT** :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 169 Tambahan Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 3890);
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
 4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 309 Tahun 2001 tentang Penetapan Pengangkatan Kepala Badan Pertanahan Nasional;
 6. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2001 tanggal 15 Juni 2001 tentang Tugas dan Susunan Organisasi Badan Pertanahan Nasional;
 7. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2002 tentang Pedoman Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
 8. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
 9. Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Republik Indonesia dengan Bank Dunia tanggal 2 Juni 2004 (Loan IBRD No. 4731-IND dan IDA No. 3884-IND);
 10. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima atas Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen;

11. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29-IX-2005 tanggal 29 Maret 2005 tentang Pengangkatan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas dalam pelaksanaan Land Management and Policy Development Program (LMPDP);
12. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31-IX-2006 tanggal 15 Februari 2006 tentang Penunjukan Kelurahan/Desa di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai Lokasi Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Land Management and Policy Development Project (LMPDP).

MEMUTUSKAN :

- MENETAPKAN :**
- PERTAMA :** Membentuk Satuan Tugas sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara Sistematis di Kabupaten Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan susunan keanggotaan sebagaimana tersebut dalam lampiran I, II dan III Keputusan ini ;
- KEDUA :** Satuan Tugas Administrasi dan Satuan Tugas Pengumpul Data Yuridis bertanggung jawab kepada Panitia Ajudikasi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang dalam pelaksanaan tugasnya secara teknis dibina oleh Direktur Proyek Land Management and Policy Development Project (LMPDP);
- KETIGA :** Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 96-IX-2006 Tanggal 18 April 2006 tentang Pembentukan Panitia Ajudikasi dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Tahun 2006 di Kabupaten Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
- KEEMPAT :** Segala biaya yang timbul dalam pelaksanaan Keputusan ini dibebankan pada Anggaran Land management and Policy Development Project (LMPDP) bantuan Bank Dunia Tahun Anggaran 2006 atau DIPA Satuan kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul ;
- KELIMA :** Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan bahwa apabila di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan seperlunya.

DITETAPKAN : DI YOGYAKARTA
PADA TANGGAL : 01 - 05 - 2006.

KEPALA KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA


IR. DJOKO TRIDJONO, MS
NIP. 010 074 642

SALINAN Keputusan ini disampaikan kepada Yth.:

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta.
2. Deputi Bidang Umum Badan Pertanahan Nasional di Jakarta.
3. Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional di Jakarta
4. Kepala Biro Keuangan Badan Pertanahan Nasional di Jakarta
5. Direktur Proyek Pengembangan Kebijakan dan Manajemen Pertanahan Badan Pertanahan Nasional di Jakarta
6. Yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.
7. Arsip.

LAMPIRAN I
 SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH
 BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
 NOMOR : 600/33/1/P.TS/BPN/2006 TANGGAL : 01-05-2006.
 SUSUNAN PANITIA AJUDIKASI DI DESA GILANGHARJO
 KECAMATAN PANDAK KABUPATEN BANTUL TAHUN 2006

No	a Nama b NIP c Pangkat	Unit Kerja	Jabatan Dalam Tim
1	a ERAM SUBRAMONO b 010 131 488 c Penata Tk I (III/d)	Kanwil BPN Prop. DIY	Ketua Tim
2	a ROHMAT ISBANU, SH b 750 000 837 c Penata (III/c)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Wakil Ketua I
3	a PURWADI, A.PTNH b 750 000 698 c Penata (III/c)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Wakil Ketua II
4	a Ir. AAN SUMARNA b c	Kepala Desa Gilangharjo	Anggota
5	a M. SALI b c	Kabag. Pemerintahan Desa Gilangharjo	Anggota
6	a A. WAKIDJAN, B.Sc b 010 079 672 c Penata (III/c)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Satgas Yuridis
7	a SITHON b 010 181 100 c Penata Muda Tk I (III/b)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Satgas Yuridis
8	a SUPARDI b 010 172 698 c Penata Muda Tk I (III/b)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Satgas Yuridis
9	a KALPITO b 010 191 263 c Penata Muda (III/a)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Satgas Yuridis
10	a HARYADI, SH b 010 105 480 c Penata Muda (III/a)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Satgas Yuridis
11	a SOLICHIN, S.Ag. b c	Desa Gilangharjo	Satgas Yuridis
12	a SULISTYO SANTOSO PUTRO b c	Desa Gilangharjo	Satgas Yuridis

1	2	3	4
13	a PURWADI b c	Desa Gilangharjo	Satgas Yuridis
14	a E AGUNG PRASETYO D. ST b c	Desa Gilangharjo	Satgas Yuridis
15	a DIAN SUSANTO WIBOWO, SH b c	Desa Gilangharjo	Satgas Yuridis
16	a SUYADI b 010 196 179 c Penata Muda (III/a)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Satgas Administrasi
17	a VINDI ADITYAFIKA b c	Desa Gilangharjo	Satgas Administrasi
18	a ANDHIN FITRIA WAHYUNINGRUM b c	Desa Gilangharjo	Satgas Administrasi

Yogyakarta, 01 - 05 - 2006

KEPALA KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA


Ir. DJOKO TRIDJONO, MS
NIP. 010 074 642

LAMPIRAN II
 SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH
 BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
 NOMOR : 60/23/PTS/BPN/DKI/2006 TANGGAL : 01-05-2006.
 SUSUNAN PANITIA AJUDIKASI DI DESA TRIHARJO
 KECAMATAN PANDAK KABUPATEN BANTUL TAHUN 2006

No	Nama N.P.N Desa	Unit Kerja	Jabatan Dalam Tim
1	a TRIYONO, SH b 750 003 016 c Penata Tk I (III/d)	Kanwil BPN Prop. DIY	Ketua Tim
2	a HADI KRISWINARNI, ST b 010 183 835 c Penata (III/c)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Wakil Ketua I
3	a MULYATNO, SH b 750 003 161 c Penata Tk I (III/d)	Kanwil BPN Prop. DIY	Wakil Ketua II
4	a BARDIYANTO b c	Kepala Desa Triharjo	Anggota
5	a SUDI MARTONO b c	Kabag Pemerintahan Desa Triharjo	Anggota
6	a WIDODO, A Plnh b 010 172 177 c Penata (III/c)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Satgas Yuridis
7	a MULATIDYONO b 010 150 122 c Penata Muda Tk I (III/b)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Satgas Yuridis
8	a ADNAN RUSHADI, SH b 750 000 691 c Penata Muda (III/a)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Satgas Yuridis
9	a BUDI MARGO WALUYO b 010 196 477 c Penata Muda Tk I (III/b)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Satgas Yuridis
10	a SUSANTO b 010 108 823 c Penata Muda (III/a)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Satgas Yuridis
11	a WALIJO S. SOS b c	Desa Triharjo	Satgas Yuridis
12	a TASWANTO, AMD b c	Desa Triharjo	Satgas Yuridis

	2	3	4
13	a HERI MUSTOFA b c	Desa Triharjo	Satgas Yuridis
14	a NUR ARIATMOKO b c	Desa Triharjo	Satgas Yuridis
15	a SOFUWAN ADIL KURNIAWAN b c	Desa Triharjo	Satgas Yuridis
16	a WIDODO b 010184472 c Penata Muda (III/a)	Kantor Perlanahan Kabupaten Bantul	Satgas Administrasi
17	a SUTARNO b c	Desa Triharjo	Satgas Administrasi
18	a WAHAP b c	Desa Triharjo	Satgas Administrasi

Yogyakarta, 01 - 02 - 2006

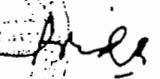
KEPALA KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA


Ir. DJOKO TRIDJONO, MS
 NIP. 010 074 642

1	2	3	4
13	a OKTAFIANITA ARI WIBOWO b c	Desa Bangunjiwo	Satgas Yuridis
14	a TRI GUNARTO b c	Desa Bangunjiwo	Satgas Yuridis
15	a DARMAWAN R b	Desa Bangunjiwo	Satgas Yuridis
16	a SIAMI I MUDODO b c	Desa Bangunjiwo	Satgas Yuridis
17	a HAFILUDIN b c	Desa Bangunjiwo	Satgas Yuridis
18	a TRI BUDI MARYONO b 750 005 802 c Pengatur (III/c)	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	Satgas Administrasi
19	a ARIEF ROZIKIN, Y b c	Desa Bangunjiwo	Satgas Administrasi
20	a SYAHRO KUSUMO b c	Desa Guwosari	Satgas Administrasi

Yogyakarta, 01 -- 01 -- 2006

KEPALA KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA


Ir. DJOKO TRIDJONO, MS

NIP. 010 074 642



KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL
UNIT PELAKSANA KEGIATAN
LAND MANAGEMENT AND POLICY DEVELOPMENT PROGRAM
Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo Jebugan - Telp. (0274) 367125 Bantul

TANDA TERIMA
BUKTI PEMILIKAN TANAH
Nomor : 13.01.06.03.

Telah terima surat-surat bukti kepemilikan hak atas tanah, atas nama
..... Dusun / Blok RW
RT Desa **TRIHARJO** berupa :

1. Alas Hak
2. Fotocopy KTP
3. Asli / Fotocopy SPPT / PBB
4. Surat Kematian
5. Surat Pernyataan Kepemilikan / Penguasaan
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

dalam rangka kegiatan Land Management and Policy Development Program di Kabupaten Bantul.

Catatan :

Triharjo,

An. KETUA PANITIA AJUDIKASI
Nomor 13.01-03 Kabupaten Bantul
SATGAS Pengumpul Data Yuridis

(.....)

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :
Umur / tanggal lahir :
Pekerjaan :
Nomor KTP :
Alamat :

Dengan ini menyatakan bahwa :

Beberapa / se-bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Letter C No.
tertulis atas nama berupa :

Pekarangan	:	Persil	Klas	Luas	M ²
		Persil	Klas	Luas	M ²
		Persil	Klas	Luas	M ²
Sawah	:	Persil	Klas	Luas	M ²
		Persil	Klas	Luas	M ²
		Persil	Klas	Luas	M ²
Tegalan	:	Persil	Klas	Luas	M ²
		Persil	Klas	Luas	M ²
		Persil	Klas	Luas	M ²

terletak di dusun :

Desa : **Triharjo**

Kecamatan : **Pandak**

1. Belum ada Tanda Bukti Hak / Sertipikat seperti yang dimaksud dalam pasal 24 ayat 1 dan 2 PP 24 Tahun 1997.
2. Tanah tersebut tidak dalam sengketa / jaminan hutang.
3. Telah memasang tugu / patok batas seperti dimaksud dalam pasal 22 ayat 1 PMNA / K.BPN Nomor 3 Tahun 1997.
4. Telah memasang 2 (dua) buah tugu / patok titik ikat atau sudah ada 2 (dua) buah tugu / patok (titik ikat).
5. Apabila ternyata luas persil ukuran lebih kecil dari luas yang tertulis pada letter C / Model D / Model E kami menerima luas hasil ukuran petugas tersebut.
6. Apabila luasnya ternyata 1 lebih besar dari yang tertulis pada letter C / Model D / Model E dan bila mana kelak kemudian hari kelebihan luas tersebut ada pemilik yang sebenarnya dengan bukti - bukti yang kuat maka kami sanggup mengembalikan kepada pemilik tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya, apabila tidak benar kami sanggup menerima akibatnya.

.....**Triharjo**..... tgl.
Yang membuat pernyataan

Materai Rp. 6000,-

(.....)

Mengetahui dan menyetujui pemasangan tugu / patok batas :

- | | | | |
|---------|---|---|-------------------------|
| 1. | (|) | pemilik sebelah Utara |
| 2. | (|) | pemilik sebelah Timur |
| 3. | (|) | pemilik sebelah Selatan |
| 4. | (|) | pemilik sebelah Barat |

Mengetahui
Kepala Desa**Triharjo**.....

(.....**Bardiyanto**.....)

SURAT KETERANGAN

Nomor: 20.....

Yang bertanda tangan dibawah ini :

..... **Bardiyanto**, Kepala Desa/Kelurahan **Triharjo**,
Kecamatan **Pandak**, Kabupaten/Kotamadya **Bantul**,

nenerangkan dengan ini bahwa :

1. Sebidang tanah bekas hak, berupa Tanah Pekarangan / Sawah / Tegalan;
Letter C Desa No / Model E No / Model D No
Gambar Situasi No. / Kutipan dari Buku daftar Hak Milik No.
Surat Ukur Nomor Persil No. Kelas
Luas M2, dengan segala sesuatu yang berdiri diatasnya berupa
..... terletak di Jalan / Dusun / Kampung, RT, RW
..... Desa / Kelurahan **Triharjo** dan
berbatasan dengan tanah-tanah kepunyaan :

Utara :

Timur :

Selatan :

Barat :

Sungguh-sungguh sejak tanggal kepunyaan

Pemilik tanah tersebut adalah seorang Warga Negara **Indonesia Asli**

Umur ± tahun dan bertempat tinggal di

2. Tanah tersebut sampai pada waktu keterangan ini dibuat masih tetap tertulis atas namanya tidak menjadi perselisihan dengan pihak lain, baik mengenai haknya maupun batas-batasnya, dan belum bersertifikat.

3. Tanah tersebut dipergunakan untuk :

4. Keterangan ini diberikan untuk memenuhi keterangan-keterangan dalam PP.24/1997 Pasal 24 Ayat 1 dan 2.

..... **Triharjo**, tanggal

Kepala Desa / Kelurahan

(..... **Bardiyanto**)Gambar situasi tanah