



LAPORAN PENELITIAN
DIK SUPLEMEN UNIVERSITAS AIRLANGGA
TAHUN ANGGARAN 2001

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK
DALAM PROYEK ADMINISTRASI PERTANAHAN SEBAGAI
UPAYA UNTUK MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM
BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH**

Peneliti:

**SRI WINARSI, S.H.
AGUS SEKARMADJI, S.H., MH.**



LEMBAGA PENELITIAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Dibiayai oleh Dana DIK Suplemen Universitas Airlangga Tahun 2001

S.K Rektor Universitas Airlangga Nomor 5306/J03/PG/2001

Tanggal 12 Juni 2001

Nomor Urut: 13

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

Desember, 2001

**LEMBAGA PENELITIAN**

- | | | |
|--|---------------------------------------|--|
| 1. Puslit Pembangunan Regional | 5. Puslit Pengembangan Gizi (5995720) | 9. Puslit Kependudukan dan Pembangunan (5995719) |
| 2. Puslit Obat Tradisional | 6. Puslit/Studi Wanita (5995727) | |
| 3. Puslit Pengembangan Hukum (5923584) | 7. Puslit Olah Raga | 10. Puslit Kesehatan Reproduksi |
| 4. Puslit Lingkungan Hidup (5995718) | 8. Puslit Bioenergi | |

Kampus C Unair, Jl. Mulyorejo Surabaya 60115 Telp. (031) 5995246, 5995248, 5995247 Fax. (031) 5962066
E-mail : lpunair@rad.net.id · http://www.goocties.com/Athens/Olympus/6223

**IDENTITAS DAN PENGESAHAN
LAPORAN AKHIR HASIL PENELITIAN**

1. Judul Penelitian	: Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dalam Proyek Administrasi Pertanahan Sebagai Upaya Untuk Memberikan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah
a. Macam Penelitian	: <input type="checkbox"/> Fundamental <input checked="" type="checkbox"/> Terapan <input type="checkbox"/> Pengembangan
b. Kategori Penelitian	: <input type="checkbox"/> I <input checked="" type="checkbox"/> II <input type="checkbox"/> III
2. Kepala Proyek Penelitian	
a. Nama lengkap dan Gelar	: Sri Winarsih, SH.,MH.
b. Jenis kelamin	: Perempuan
c. Pangkat/Golongan dan NIP	: Penata Muda Tk. I/IIIb/132 049 479
d. Jabatan Sekarang	: Staf Pengajar
e. Fakultas/Puslit/Jurusan	: Fakultas Hukum
f. Univ/Ins./Akademi	: Universitas Airlangga
g. Bidang Ilmu yang diteliti	: Hukum Agraria
3. Jumlah Tim Peneliti	: 2 (dua) orang
4. Lokasi Penelitian	: Fakultas Hukum Unair
5. Kerjasama dengan Instansi lain	
a. Nama Instansi	: -
b. Alamat	: -
6. Jangka waktu penelitian	: 5 (lima) bulan
7. Biaya yang diperlukan	: Rp. 3.000.000,00
8. Seminar Hasil Penelitian	
a. Dilaksanakan Tanggal	: 4 Desember 2001
b. Hasil Penelitian	: () Baik Sekali () Baik (V) Sedang () Kurang

Surabaya, 4 Desember 2001



Mengetahui/Mengesahkan
a.n. Rektor
Ketua Lembaga Penelitian.

Prof. Dr. H. Sarmanu, M.S.
NIP 130 701125



RINGKASAN

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis dalam proyek administrasi pertanahan sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah (Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, 2001, 22 hal)

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab Permasalahan bagaimana penerapan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis Dalam Proyek Administrasi Pertanahan ?

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan pengelahuan dan pemahaman tentang pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dalam proyek administrasi pertanahan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan historis (*Historical approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*). Sehingga hal ini dilakukan melalui pengkajian terhadap keseluruhan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pokok masalah yang dibahas yaitu pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dalam proyek administrasi pertanahan sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Sumber bahan dalam penelitian ini ialah bahan primer dan bahan sekunder. Bahan hukum dikumpulkan dengan menggunakan metode *snow ball* yakni menelusuri bahan hukum lebih lanjut dengan melihat pada daftar pustaka yang dipakai dalam bahan hukum yang sedang dikaji.

Bahan hukum primer meliputi dokumen-dokumen yang dilakukan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :

1. Pertama ialah melakukan inventarisasi hukum positif yang berhubungan dengan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dalam proyek administrasi pertanahan sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Inventarisasi ini meliputi peraturan yang sedang berlaku dan sedang berlaku .
2. Kedua, Identifikasi hukum positif pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah

3. Ketiga, melakukan analisa terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran atas tanah secara sistematis. Analisa berdasarkan content analysis dengan interpretasi dan perbandingan dengan aspek historikal dan doktrin, sehingga dapat menjawab permasalahan penelitian ini.

Kesimpulan ialah pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah diseluruh wilayah Indonesia . Hal ini sesuai dengan amanat yang terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) khususnya Pasal 19 UUPA. Hal ini, kemudian ditindak lanjuti dalam peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Didalam pendaftaran hak atas tanah terdapat asas-asas bahwa pendaftaran hak atas tanah harus dilakukan berdasarkan asas aman, asas terjangkau, asas sederhana dan asas mutakhir. Salah satu cara pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang mencerminkan pelaksanaan asas-asas tersebut adalah pendaftaran hak atas tanah secara sistematis. Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis tersebut merupakan proyek pemerintah berdasarkan rencana yang telah ditetapkan terlebih dahulu atau dikenal dengan istilah Proyek Administrasi Pertanahan. Proyek tersebut pada dasarnya segala beban pembiayaan , inisiatif dan tenaga dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

KATA PENGANTAR

Penelitian yang dilaporkan ini dibiayai oleh DIK Suplemen UNAIR tahun 2001 SK Rektor No. 5306/J03/PG/2001. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi dunia akademik dan pembinaan hukum nasional. Tim Peneliti mengucapkan terima kasih atas terselesainya penelitian ini kepada :

- Bapak Rektor Universitas Airlangga
- Ketua Lembaga Penelitian Universitas Airlangga
- Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
- Tim Penilai dan para Peserta Seminar.

Semoga penelitian ini bermanfaat

Surabaya, 26 Nopember 2001

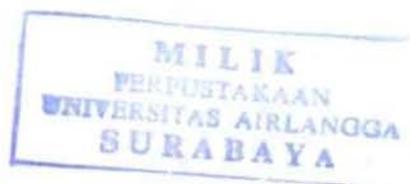
Tim Peneliti

DAFTAR ISI

Ringkasan	ii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	v
Bab I Pendahuluan	1
a. Latar Belakang Masalah	1
b. Rumusan Masalah	2
c. Tujuan Penelitian	2
d. Kontribusi Penelitian	3
Bab II Tinjauan Pustaka	4
Bab III Metode Penelitian	6
Bab IV Hasil dan Analisis	7
Bab V Kesimpulan	21
Daftar Pustaka	23

BAB I

PENDAHULUAN



A. Latar Belakang Masalah

Demi tercapainya pembangunan dibidang pertanahan, maka diperlukan langkah-langkah penyesuaian dan penyempurnaan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan, terutama didalam sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah. Langkah-langkah ini diperlukan dalam rangka meningkatkan pelayanan yang semakin sederhana dan efisien yang meliputi tertib administrasi, tertib hukum, tertib penggunaan serta tertib pemeliharaan tanah.

Untuk mencapai sistem kadastral atau sistem pendaftaran hak atas tanah yang baik, bukanlah sesuatu hal yang mudah. Dalam hal ini diperlukan adanya upaya yang sungguh-sungguh untuk mengadakan pembenahan dan penyempurnaan didalam peraturan perundang-undangan. Secara garis besar reformasi kadastral terjadi sebagai akibat adanya pengaruh dari tuntutan masyarakat terhadap manajemen pertanahan untuk dapat memperbaiki dan peningkatan pelayanan administrasi kepada masyarakat.

Masalah yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dewasa ini adalah rendahnya angka statistik persil tanah yang telah didaftar diseluruh Indonesia, yaitu dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru \pm 16,3 juta bidang tanah yang sudah didaftar. Untuk dapat mengatasi masalah tersebut, maka reformasi dibidang pendaftaran hak atas tanah atau kadastral sudah saatnya untuk segera dilaksanakan melalui berbagai pembenahan peningkatan dan penyempurnaan didalam peraturan perundang-undangannya. Salah satu upaya penyempurnaan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan adalah dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dinyatakan tidak berlaku lagi.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat pengaturan secara operasional yang harus dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mempercepat pendaftaran hak atas tanah yaitu dengan melakukan pendaftaran bidang-bidang tanah secara sistematis melalui Proyek Administrasi Pertanahan atau dikenal dengan istilah Ajudikasi. Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dianggap dapat memberikan hasil yang lebih besar dalam waktu relatif singkat, karena pengumpulan data pendaftaran hak atas tanah dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran hak atas tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Dengan cara ini masyarakat secara langsung dapat mengetahui diadakannya pendaftaran hak atas tanah tersebut sehingga keberatan-keberatan yang ada dapat diketahui.

B. Rumusan Masalah

Latar belakang masalah penelitian diatas, permasalahan yang mendasar penelitian ini adalah :

1. Bagaimana penerapan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikaitkan dengan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dalam Proyek Administrasi Pertanahan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan mengidentifikasi pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dalam proyek administrasi pertanahan untuk memberikan kepastian hak atas tanah.
2. Untuk mengidentifikasi aplikasi pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dalam proyek administrasi pertanahan untuk memberikan kepastian hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

D. Kontribusi Penelitian

Dengan penelitian ini diharapkan dapat diidentifikasi konsepsi dan aplikasi pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dalam proyek administrasi pertanahan sehingga dapat memberikan kepastian hak atas tanah dan dapat diberikan pelayanan secara cepat dan akurat.

Penelitian ini juga diharapkan memberikan kontribusi berupa hasil penelitian yang dapat dijadikan rujukan (teksbook) dalam perkuliahan Hukum Agraria, khususnya yang berhubungan dengan pendaftaran hak atas tanah, serta dapat bermanfaat dalam pembinaan hukum nasional khususnya dalam bidang Hukum Agraria.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Kebijaksanaan nasional di bidang pertanahan telah diatur dalam ketentuan pokoknya yaitu Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043). Untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, maka pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah, sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA yaitu :

- (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 surat-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 dengan pendaftaran maksud dalam ayat 1, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai pencatatan. Sedangkan pendaftaran hak atas tanah menurut Boedi Harsono adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang

pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. (Boedi Harsono, 1999 : 28)

Konsep selanjutnya adalah istilah sistematik, dalam kamus besar bahasa Indonesia diartikan sebagai susunan aturan, pengetahuan mengenai suatu sistem.. istilah pendaftaran hak atas tanah secara sistematik, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 berarti kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian suatu desa atau kelurahan.

Proyek administrasi pertanahan yang disebut adjudikasi, yang berasal dari kata adjudication yang diartikan sebagai riwayat tanah. Sedangkan dalam peraturan perundang-undangan, adjudikasi diartikan sebagai 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. Pengertian hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang diberikan kepada orang/badan hukum tertentu yang ditentukan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk digunakan atau dimanfaatkan sesuai dengan diatur dengan ketentuan Pasal 16 UUPA

BAB III

METODE PENELITIAN

Pemilihan metode penelitian ini dibatasi oleh perumusan masalah, obyek yang diteliti dari tradisi keilmuan hukum itu sendiri. Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang didukung dengan pendekatan secara empiris. Oleh karena itu, pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan pendekatan historis perbandingan dan perundang-undangan (*statute approach*) sehingga hal ini dilakukan melalui pengkajian terhadap keseluruhan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pokok masalah yang dibahas yaitu Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis dalam Proyek Administrasi Pertanahan Sebagai Upaya Untuk Memberikan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah. Pembahasan masalah dalam penelitian ini juga didukung dengan melakukan penganalisaan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis yang ada di Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

Bahan hukum dikumpulkan dengan menggunakan metode snow ball, yaitu menelusuri bahan hukum lebih lanjut dengan melihat pada daftar pustaka yang dipakai dalam bahan hukum yang sedang dikaji.

Bahan kepustakaan dikumpulkan dengan menggunakan sistem kartu (*card system*). Kartu kutipan disusun berdasarkan pokok masalah dalam penelitian ini. Bahan yang terkumpul dijadikan "*state of the art*" dalam menganalisa bahan sekunder dari lapangan.

Bahan primer dikumpulkan dari Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Ordonansi, Keputusan Menteri, Peraturan Menteri, dsb.

Bahan sekunder dikumpulkan dari buku-buku ilmiah, kamus ensiklopedia, jurnal-jurnal ilmiah yang menyangkut bidang pertanahan.

BAB IV

HASIL DAN ANALISIS

A. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah untuk seluruh wilayah Indonesia mempunyai tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada setiap subyek yang mempunyai hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan salah satu tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Hal ini membawa konsekuensi bagi Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechts kadaster*.

Perihal pendaftaran hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, lebih lanjut diatur dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696) tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 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 yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya Pasal 1 butir 1 (*Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997:3.*)

Pengertian Pendaftaran hak atas tersebut diatas senada dengan pendapat A.P.

Paridungan yaitu :

Pendaftaran ini melalui suatu ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja, lebih-lebih lagi bukan tujuan pendaftaran tersebut untuk sekedar diterbitkan bukti pendaftaran tanahnya saja. Dan kemudian dianggap sebagai suatu yang sudah benar, tetapi masih harus melihat masalah-masalah material yang ada didalam setiap hak tersebut sehingga sedapat mungkin dielakkan kemungkinan adanya kelak gugatan dari orang-orang yang merasa lebih berhak. (A.P. Parlindungan, 1990:4)

Ketentuan yang termuat dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, sesuai dengan pendapat dari *Maria S.W. Sumardjono* yang menyatakan bahwa untuk terwujudnya kepastian hukum tersebut maka penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah harus meliputi tiga hal yaitu :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat-surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan (*asas spesialisitas*)
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak lain serta beban-beban terhadap tanah yang bersangkutan. Pendaftaran ini memberikan keterangan tentang status tanah dan siapa yang berhak atas tanah tersebut. (*asas openbaarheid*)
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat (*sertifikat*). (*Maria S.W. Sumardjono, 1997: 23 – 34.*)

Untuk mencapai tujuan penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah maka perlu adanya asas *publisitas* dan asas *spesialisitas* yang merupakan syarat dalam menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Asas *publisitas* lebih menekankan pada segi legalitas yakni segi-segi hukum atas tanah sedangkan asas *spesialisitas* adalah menyangkut hubungan subyek hukum dengan obyek hak (tanah) harus jelas. Disamping itu, pendaftaran hak atas tanah harus mengandung *asas sederhana* (ketentuan pokok dan tatacaranya mudah dipahami), *aman* (pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga dapat memberikan kepastian hukum), *terjangkau* (biaya tidak memberatkan golongan ekonomi lemah), *mutakhir* (data pendaftaran tanah harus dipelihara), dan *terbuka* bagi masyarakat untuk memperoleh keterangan tentang data yang benar setiap saat.

Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA adalah merupakan suatu kewajiban baik bagi pemerintah

maupun bagi masyarakat (para pemegang hak tanah). Pasal 19 ayat (1) UUPA menekankan kewajiban itu kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sedangkan Pasal-Pasal 12 ayat (1), 32 ayat (1), dan 38 ayat (1) UUPA yang menetapkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha Dan Hak Guna Bangunan demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak tersebut dengan maksud agar diperoleh kepastian hukum terhadap hak atas tanahnya. Hal ini merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak untuk mendaftarkan sebidang tanahnya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 9 dinyatakan bahwa obyek pendaftaran tanah tidak hanya bidang-bidang tanah tertentu saja tetapi diperluas hingga obyek-obyek tertentu yang berkaitan dengan tanah yaitu :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Wakaf
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- e. Hak Tanggungan
- f. Tanah Negara (Pendaftaran dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah)

Menurut *Maria S.W. Sumardjono* pendaftaran hak atas tanah mempunyai tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pemilik satuan rumah susun dan pemegang hak tanggungan. Pendaftaran hak atas tanah juga dimaksudkan untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan dan Pemerintah memperoleh data tentang sebidang tanah, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pendapat *Maria S.W. Sumardjono* sesuai dengan tujuan pendaftaran hak atas tanah yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah, khususnya yang diatur dalam Pasal 3 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sah
- b. Penyediaan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat diperoleh data yang diperlukan dalam kaitannya dengan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk dapat mewujudkan fungsi informasi, maka data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis atas bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dalam batas-batas tertentu terbuka untuk umum.
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. (*Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, 1997:12*)

Dalam rangka mewujudkan terciptanya tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah hak atau satuan rumah susun, termasuk peralihan haknya, pembebanan hak dan hapusnya hak yang bersangkutan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

B. Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997

Tujuan dari pendaftaran hak atas tanah tersebut akan tercapai jika kegiatan pendaftaran hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilaksanakan dengan baik. Kegiatan pendaftaran hak atas tanah dapat dilaksanakan dalam tahapan :

- a. Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali.

Pendaftaran hak atas tanah pada tahapan ini dilakukan terhadap bidang-bidang tanah yang belum pernah didaftar baik melalui prosedur yang ada dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 maupun dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali meliputi kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dan dokumen. Hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 12 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997.

b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pada tahap ini pendaftaran dilakukan terhadap seliap ada perubahan data yang terjadi kemudian. Perubahan data tanah tanah itu mungkin dapat terjadi, misalnya peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dengan hak atas tanah lainnya dan hak tanggungan, pemecahan bidang tanah, penggabungan bidang tanah serta pergantian nama pemegang hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran hak tanah lainnya.

Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui cara *systematik* dan *sporadik*. Pengertian Pendaftaran hak atas tanah secara *systematik* dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

Pendaftaran tanah secara *systematik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. (*Hadi Setia Tunggal, 1997:4*)

Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut diatas maka pendaftaran hak atas tanah secara *systematik* dilaksanakan berdasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Dengan diukur lokasi pendaftaran meliputi wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang meliputi desa atau kelurahan yang berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu antara lain tersedia peta dasar. Atau dengan kata lain pendaftaran hak atas tanah secara *systematik* ini dilakukan terhadap suatu wilayah desa atau kelurahan yang belum didaftar. Pendaftaran tanah secara *systematik* berbeda dengan pendaftaran hak atas tanah secara *sporadik*.

Pendaftaran hak atas tanah secara *sporadik* adalah kegiatan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran hak atas tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pengertian Pendaftaran hak

atas tanah secara *sporadik* tersebut termuat dalam Ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 maka kedua cara pendaftaran hak atas tanah tersebut dilaksanakan, walaupun lebih menitikberatkan pada pendaftaran hak atas tanah secara *sistematik* karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran hak atas tanah secara *sporadik*.

Pendaftaran hak atas tanah secara *sistematik* berbeda dengan pendaftaran hak atas tanah secara *sporadik*, dimana perbedaan tersebut terletak pada inisiatif dan permintaan serta biaya. Dalam pendaftaran hak atas tanah secara *sistematik* baik prakarsa dan biaya ditanggung oleh pemerintah. Anggota masyarakat tinggal membantu dalam pelaksanaannya yang berkaitan dengan penyediaan data yang diperlukan misalnya menunjukkan batas-batas bidang tanah, menunjukkan bukti pemilikan tanah dan lainnya demi kebenaran data fisik dan data yuridis. Oleh karena itu, pelaksanaannya harus dibuat lebih dulu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana tahunan yang berkelanjutan. Dalam melaksanakan pendaftaran hak atas tanah secara *sistematik*, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional, beberapa anggota yang terdiri dari seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran hak atas tanah dan seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah serta ditambah dengan Kepala Desa /Lurah atau tetua adat, tokoh masyarakat yang dianggap tahu mengenai kepemilikan bidang tanah yang akan didaftar. Tugas utama Panitia Ajudikasi adalah mengumpulkan dan mengolah data fisik dan yuridis tanah serta menetapkan dan mengesahkan kebenaran data bagi keperluan pendaftaran yang berakhir dengan penerbitan sertifikat. Susunan Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran hak atas tanah secara *sistematik* diatur dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran hak atas



tanah secara *sporadik*, pelaksanaannya dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak-pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pada pendaftaran hak atas tanah secara *sporadik*, inisiatif untuk mendaftarkan datang dari anggota masyarakat yaitu individu atau badan hukum yang kebetulan mempunyai bidang tanah yang pendaftarannya diwajibkan. Kegiatan pendaftaran hak atas tanah secara *sporadik* dilaksanakan karena keterbatasan-keterbatasan dari pemerintah, misalnya dana dan untuk menampung keinginan masyarakat dalam pensertifikatan tanah yang semakin besar.

Tujuan utama diselenggarakan Proyek Administrasi Pertanahan atau ajudikasi adalah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah dengan proses percepatan pendaftaran hak atas tanah yang mengandung unsur murah dan sederhana sebagai perwujudan dari cita-cita yang terkandung dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yaitu membantu mewujudkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah atau ekonomi lemah. Lebih lanjut *Soni Harsono (mantan Kepala BPN/ Menteri Negara Agraria)* menyatakan bahwa Proyek Administrasi Pertanahan atau ajudikasi ini bertujuan antara lain : (*Soni Harsono, 1997 : 1*)

1. Mempercepat proses administrasi pendaftaran hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia termasuk pembuatan peta-peta dasar pendaftaran hak atas tanah yang lengkap, memperbaiki kelembagaan termasuk menyempurnakan dan melengkapi hukum pertanahan ;
2. Memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah karena adanya kepastian hukum mengenai subyek maupun obyek hak atas tanah;
3. Menghindari atau mengurangi sengketa-sengketa tanah;
4. Mempercepat proses pendaftaran hak atas tanah dengan biaya yang murah , mudah dan kepastian transaksi mengenai tanah;
5. Meningkatkan kemampuan aparat dibidang pertanahan dan merumuskan kebijaksanaan serta menyempurnakan hukum pertanahan dalam menuju catur tertib pertanahan dalam menuju catur tertib pertanahan.

Untuk mencapai tujuan tersebut perlu adanya dukungan penuh dari berbagai sarana, baik dari sektor finansial, ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan, perangkat tenaga kerja pelaksana karena Proyek Administrasi Pertanahan atau ajudikasi merupakan model dalam upaya mempercepat pensertifikatan tanah dengan terobosan memberikan kemudahan dan biaya

yang ringan. Disamping itu karena pekerjaan pensertifikatan tanah melalui Proyek Administrasi Pertanahan merupakan pekerjaan besar yang mungkin banyak kendala dalam pelaksanaannya, sehingga sangat diperlukan peran koordinatif dan dukungan para Kepala Desa atau Kelurahan dan Camat beserta perangkatnya sebagai salah satu ujung tombak aparaturnya dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Berkaitan dengan tersebut diatas, maka aparat pelaksana Proyek Administrasi Pertanahan atau ajudikasi dituntut untuk melaksanakan tugasnya dengan ketelitian dan ketekunan dalam melakukan pendataan riwayat bidang-bidang tanah serta dalam proses penerbitan sertifikatnya agar tercipta rasa aman dan terjamin bagi masyarakat yang tanahnya didaftar melalui proyek tersebut. Disamping itu, usaha-usaha konkrit harus dilakukan pemerintah adalah memberikan kemudahan bagi masyarakat seperti yang menjadi tujuan dari Proyek Administrasi Pertanahan atau Ajudikasi yaitu tanpa adanya sedikit niat untuk mempersulit masyarakat dalam proses penerbitan sertifikat, seperti kemudahan dalam mempersiapkan alat bukti kepemilikan tanah, data-data pribadi pemohon serta biaya sehingga terjangkau oleh masyarakat dari golongan ekonomi lemah dengan diimbangi oleh peningkatan pelayanan kepada masyarakat.

Untuk menyelenggarakan Proyek Administrasi Pertanahan, Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan Keputusan yaitu, Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996 Tentang Struktur Organisasi dan mekanisme kerja Proyek Administrasi Pertanahan.

Struktur Organisasi Pertanahan tersebut untuk tingkat Kabupaten atau Kota khususnya yang ada di Kantor Pertanahan Kota Surabaya terdiri dari :

1. Kepala Kantor Pertanahan
2. Management Support Unit of Kantor Pertanahan (MSU- Kp) yang terdiri dari para Kepala seksi dan Kepala Sub Bagian Tata Usaha atau yang mewakili lingkungan Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang secara *ex officio* diketua oleh salah seorang Kepala seksi yang ditunjuk.
3. Panitia Ajudikasi

Tugas Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya adalah mengusulkan kelurahan yang akan menjadi lokasi Proyek Administrasi, memberikan petunjuk mengenai operasional teknis pelaksanaan dan penyelesaian masalah kepada Panitia Ajudikasi serta bertanggung jawab kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Sedangkan tugas Management Support Unit Of Kantor Pertanahan (MSU-Kp) adalah membantu tugas-tugas Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya dalam kegiatan operasional Proyek Administrasi Pertanahan, membantu kelancaran kegiatan fisik dan administrasi Panitia Ajudikasi, mengadakan koordinasi dengan pihak terkait di wilayah kota Surabaya serta bertanggungjawab kepada Kepala Kantor Kota Surabaya.

Tugas Panitia Ajudikasi adalah membuat laporan dua mingguan pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan yang menyangkut masalah teknis operasional serta bertanggungjawab kepada Kepala Kantor Pertanahan. Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran hak atas tanah secara sistematis di Kantor Pertanahan Kota Surabaya dilaksanakan oleh suatu tim yang disebut Panitia Ajudikasi yang terdiri dari :

1. Seorang ketua Tim Ajudikasi merangkap anggota, yang dijabat oleh Pegawai Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang mempunyai kemampuan di bidang pendaftaran hak atas tanah dan atau mempunyai pangkat tertinggi diantara para anggota;
2. Wakil ketua I merangkap anggota , yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan dibidang pendaftaran hak atas tanah;
3. Wakil Ketua II merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah;
4. Anggota yang terdiri dari Satuan Tugas (Satgas) pengumpul data fisik dan Satgas pengumpul data yuridis
5. Dibantu oleh Lurah yang bersangkutan atau Pamong Desa yang ditunjuk sebagai anggota. Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang yang dianggap mengetahui data yuridis bidang-bidang tanah dilokasi pendaftaran hak atas tanah secara sistematis, misalnya Kepala Lingkungan Setempat.

Keanggotaan Satuan Tugas (Satgas) Ajudikasi jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan. Satuan Tugas (Satgas) Ajudikasi ini terdiri dari :

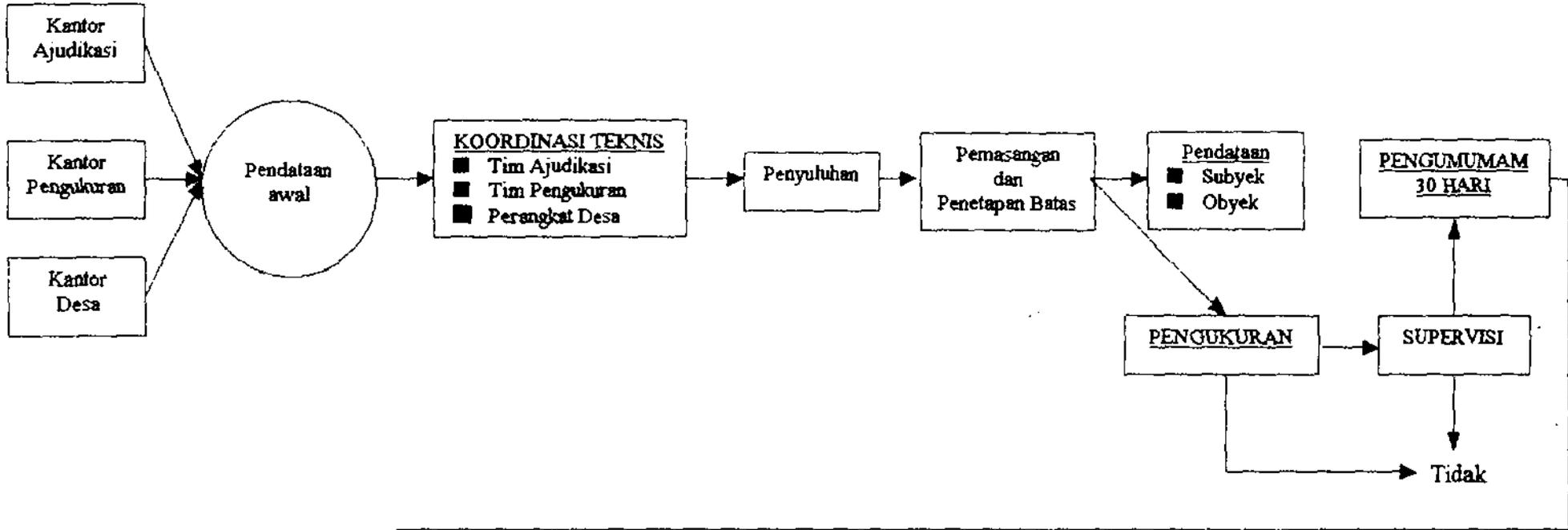
1. Satgas Pengukuran dan Pemetaan yang terdiri dari beberapa petugas ukur, yang dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh beberapa orang pembantu petugas ukur;
2. Satgas Pengumpul Data Yuridis terdiri dari :
 - a. Seorang pegawai Kantor Pertanahan yang mempunyai pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah;
 - b. Seorang pegawai Kantor Pertanahan yang mempunyai pengetahuan dibidang pendaftaran hak atas tanah;
 - c. Seorang anggota pemerintah desa atau kelurahan dari wilayah yang bersangkutan;
3. Satgas Administrasi terdiri dari :
Seorang atau beberapa orang petugas tata usaha yang dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh beberapa orang pembantu tata usaha.

Pada dasarnya, dalam pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan secara keseluruhan mempunyai tugas dan wewenang yaitu :

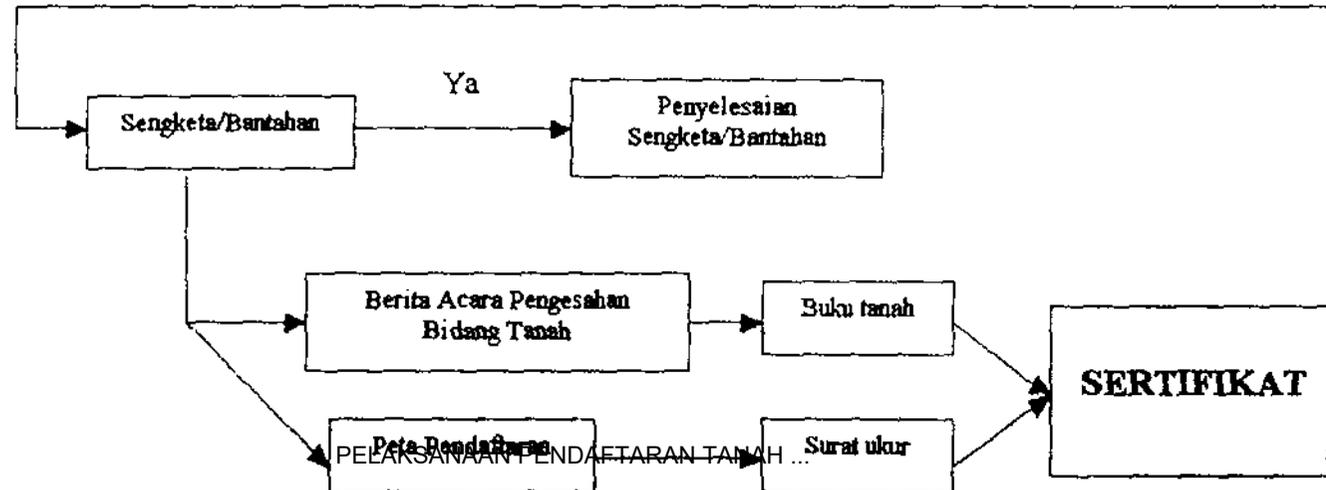
- a. Menyiapkan rencana kerja ajudikasi secara terperinci;
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada diwilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atas tanah atau kuasanya;
- c. Menyelidiki riwayat hak atas tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;
- d. Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan;
- e. Membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
- f. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf d yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak;
- g. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi Kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- h. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis.

IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

PROSES PENGUKURAN UNTUK PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK



17



Untuk dapat mencermati pendaftaran hak atas tanah secara sistematis, dapat dilihat dalam diagram *Proses Pengukuran Untuk Pendaftaran Hak Atas Tanah (Diagram Diatas)*.

Adanya Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis maka diinginkan sebagai salah satu sarana untuk tercapainya Catur Tertib Pertanahan. Catur tertib pertanahan merupakan landasan pokok pelaksanaan pertanahan untuk menyusun program-program penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dengan maksud untuk menciptakan suasana yang dapat menjamin terlaksananya pembangunan dengan meningkatkan jaminan kepastian hak-hak atas tanah, kelancaran pertanahan yang tepat, murah dan cepat agar terjangkau oleh segenap lapisan masyarakat. (Imam Maksum, 1989: 14)

Catur Tertib Pertanahan merupakan pedoman bagi penyelenggaraan tugas-tugas pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan, juga merupakan gambaran tentang kondisi atau sasaran antara yang ingin dicapai dalam pembangunan pertanahan yang dilaksanakan secara bertahap.

Kebijakan pemerintah dalam pembangunan bidang pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, meliputi : (Urip Santoso, 1994, 25-30) :

a. Tertib Hukum Pertanahan :

Dasar hukum utama peraturan perundang-undangan bidang pertanahan adalah UUPA. UUPA hanya mengatur tentang ketentuan-ketentuan yang pokok saja dan masih membutuhkan peraturan pelaksanaannya. Upaya pembuatan peraturan perundang-undangan sebagai pelaksana UUPA sangat penting dalam rangka mewujudkan tertib hukum pertanahan, sehingga dapat tercapai tujuan pokok UUPA yaitu meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, dan meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Contoh konkrit agar tertib hukum pertanahan dapat tercapai yaitu munculnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang

mempunyai tujuan untuk menimbulkan kepastian hak atas tanah dengan dikeluarkannya alat bukti yang kuat (sertifikat).

b. Tertib Administrasi Pertanahan

Dengan semakin meningkatnya pembangunan bidang pertanahan, tertib administrasi pertanahan merupakan porsi yang diutamakan dengan jalan menyempurnakan peraturan perundang-undangan dan penyederhanaan pelayanan yang dapat dijangkau oleh masyarakat khususnya pemegang hak atas tanah. Diharapkan dengan adanya tertib administrasi pertanahan maka setiap pelayanan dibidang pertanahan diusahakan berjalan lancar, tertib, murah dan sederhana sehingga dapat mendorong kepada masyarakat untuk menyelesaikan urusannya yang berkaitan dengan hak atas tanah.

c. Tertib Penggunaan Tanah

Tertib penggunaan tanah harus sejalan dengan jiwa dan semangat Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa tanah dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 2 UUPA, Pasal 14 UUPA dan Pasal 15 UUPA yang menegaskan bahwa Pemerintah membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan yang berupa ruang lingkup nasional, regional dan lokal untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan hidup. Upaya untuk mewujudkan tertib penggunaan tanah dapat dilakukan dengan penataan kembali penguasaan, penggunaan dan kepemilikan tanah termasuk pengalihan hak atas tanah, penyusunan rencana penggunaan tanah baik untuk tingkat nasional maupun tingkat daerah, dan pembuatan peta penggunaan tanah. Dengan adanya tertib penggunaan tanah maka dapat terwujud fungsi sosial hak atas tanah seperti yang ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA. Hal ini berarti, dalam penggunaan tanah itu harus ada keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat dan negara termasuk kepentingan pembangunan.

d. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

Pasal 15 UUPA menjelaskan bahwa pemeliharaan tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah. Ketentuan ini merupakan landasan bagi setiap orang, badan hukum maupun instansi pemerintah yang mengauasi, memiliki atau menggunakan tanah wajib menjaga kesuburan dan kelestarian lingkungan hidupnya.

Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup dapat terwujud apabila pemerintah secara kontinyu melakukan pembinaan kepada masyarakat yang mendirikan usaha-usaha yang dapat menimbulkan dampak yang tidak baik terhadap lingkungan. Begitu pula, masyarakat harus juga berpartisipasi secara aktif dengan jalan tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan tanah sehingga tidak mengganggu kelestarian lingkungan hidup.

BAB V

KESIMPULAN

Pendaftaran hak atas tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria khususnya dalam Pasal 19 UUPA. Lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Kenyataannya, Pendaftaran hak atas tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 (tiga puluh lima tahun) belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan hal itu, maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696) tentang Pendaftaran Tanah merupakan peraturan yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 lebih tegas dan konkrit dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Salah satu bentuk pelaksanaan pendaftaran hak atas tanahnya adalah pendaftaran hak atas tanah secara sistematis.

Pelaksanaan Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis melalui Proyek Administrasi Pertanahan merupakan terobosan dalam pembangunan dibidang pertanahan yaitu sebagai salah satu langkah operasional yang telah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dalam rangka mempercepat pendaftaran hak atas tanah dengan cara pengumpulan data pendaftaran hak atas tanah dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran hak atas tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis ini merupakan realisasi untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan prosedur yang sederhana, murah dan cepat.

Untuk itu, masih sangat diperlukan adanya peningkatan profesional kerja dari pegawai Kantor Pertanahan sehingga akan dihasilkan data-data fisik maupun data-data yuridis yang akurat dan cermat.

DAFTAR PUSTAKA

- Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV Rajawali, Jakarta, 1989.
- Eliyana, *Penentuan Alat Bukti Pemilikan Sebagai Dasar Bagi Pendaftaran Tanah, Makalah, Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya*, Yogyakarta, BPN dan FH UGM, 1977
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Edisi Revisi 1999*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- , *Revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah*, Makalah, Seminar Nasional, Jakarta, BPN, 1994
- , *Alat-alat Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Makalah, Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak Yang Terkait : Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya*, Yogyakarta, BPN dan FH UGM, 1997
- Harsono, Sony, *Reformasi Kadastral Melalui Proyek Administrasi Pertanahan, Seminar Peta Potensi Bidang Survey dan Pemetaan Dalam Menunjang Pembangunan Di Indonesia*, Jakarta, 1994.
- Hadi Setia Tunggal, *Pendaftaran Tanah Beserta Peraturan Pelaksanaannya*, Herarindo, Jakarta, 1999
- Perlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan 1, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- S.W.Sumardjono, Maria, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, Makalah, Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Yang Terkait : Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya*, Yogyakarta, BPN dan FH UGM, 1997
- Sudradjat, Sutardja, *Revisi PP Nomor 10 Tahun 1961 Dari Segi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, Makalah, Seminar Nasional, Jakarta, BPN, 1994
- Santoso, Urip, *Tata Guna Tanah*, Makalah, Surabaya, 1994.