

SKRIPSI

CAHYO AYU SETIYOWATI

PENDAFTARAN TANAH MELALUI AJUDIKASI
(Studi di wilayah kabupaten Sidoarjo)



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2002

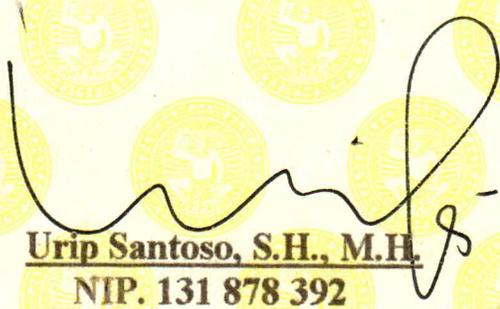
**PENDAFTARAN TANAH MELALUI AJUDIKASI
(Studi di Wilayah Kabupaten Sidoarjo)**

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN
MEMENUHI SYARAT GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM**

Dosen Pembimbing,

Penyusun,


Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP. 131 878 392


Cahyo Ayu Setiyowati
NIM. 039814716

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2002**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

Pada hari Kamis, tanggal 24 Januari 2002

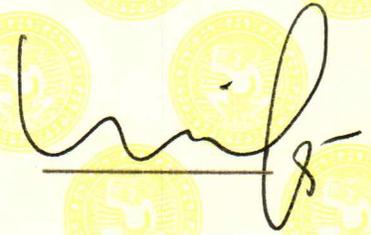
Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Sumardji, S.H., M.Hum.

Anggota : 1. Urip Santoso, S.H., M.H.

2. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.

3. Sri Winarsi, S.H., M.H.



Special Dedicated for My Lovely Family . . .

My Dearest Mother, Sri Handayani,

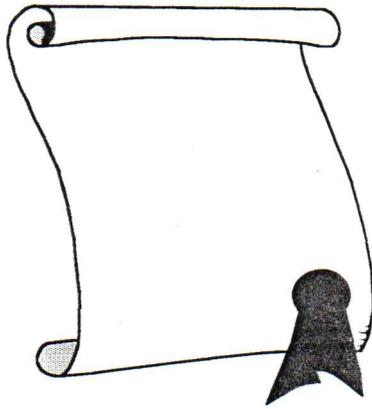
and

My Attentive Sister, Anis Widyarini,

also

My Unforgettable Lovely Father,

Tjipto Sanjoto, (Alm.)



*SEDIKIT PERBUATAN YANG
DITINDAK LANJUTI DENGAN PERBUATAN
ADALAH
JAUH LEBIH BERTERANGAN
DARIPADA BANYAK PENGETAHUAN
TANPA DITINDAK LANJUTI DENGAN PERBUATAN*

(KAHLIL GIBRAN, WM-ST : 63)

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu untuk melengkapi salah satu syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Saya menyadari bahwa penulisan ini masih masih jauh dari sempurna, pasti mempunyai kekurangan-kekurangan. Merupakan suatu kebanggaan bagi saya apabila ada kritik dan saran-saran yang disampaikan kepada saya, sebab kritik dan saran-saran tersebut merupakan cambuk yang baik guna perbaikan penulisan ilmiah yang akan datang.

Dalam penulisan skripsi ini saya telah mendapatkan bantuan banyak sekali baik dari para dosen maupun dari keluarga dan rekan-rekan sesama mahasiswa. Melalui kesempatan ini saya akan mengucapkan banyak terima kasih, dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Urip Santoso, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing dan Penguji, yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta dorongan sehingga selesainya skripsi ini;
2. Bapak Sumardji, S.H., M.Hum., selaku Ketua Tim Dosen Penguji, juga kepada Bapak Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., dan Ibu Sri Winarsi, S.H., M.H., selaku

Dosen Penguji, yang telah meluangkan waktunya untuk menguji dan memberikan petunjuk, koreksi serta kritik yang berharga bagi penyempurnaan skripsi ini;

3. Seluruh Bapak – Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, yang telah memberikan pendidikan dan pembekalan ilmu selama saya kuliah di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Dalam kesempatan ini pula saya ucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Mama yang telah melahirkan saya ke dunia, memberi spirit, kasih sayang, selalu nemenin sampai malam, selalu nemenin saat survei, dan selalu berdo'a untuk keberhasilan saya, ma kasih ya Ma, I'll always love you and I'm proud to be your daughter;
2. Almarhum Bapak Tjipto Sanjoto (Papaku tercinta), atas didikan, bimbingan, dan seluruh perhatian dan kasih sayang yang besarnya tidak bisa dilukiskan dengan kata-kata, yang diberikan beliau sejak saya masih berada di dalam kandungan hingga beliau meninggal dunia, walaupun tidak dapat melihat saya tumbuh, berkembang lagi dan tidak dapat melihat keberhasilan ini, namun saya yakin beliau akan bangga dan skripsi ini juga saya tujukan kepada beliau sebagai salah satu perwujudan terima kasih saya (I'll always remember how your loving, and I won't forget though just a little everything you gave to me and I'll always love you forever);
3. Kakakku Anis, yang telah memberikan dorongan moral dan semangat yang nggak habis-habis, juga sabar memberi petunjuk, makasih, I miss you;

4. Bapak Subianto, Staf Peralihan dan Pembebanan Hak dan PPAT di BPN Sidoarjo, yang telah banyak membantu untuk meluangkan waktunya dalam penyusunan pembahasan pada skripsi ini, atas masukan-masukan, buku-buku penunjang dan data-data yang diperlukan dalam penulisan skripsi;
5. Bapak Sekretaris Camat Wonoayu, yang telah memberikan saya ijin untuk mengadakan survei penelitian di desa / kelurahan Kecamatan Wonoayu;
6. Bapak Kepala Desa Wonokasian, Mojorangagung, Sawocangkring, juga beserta stafnya, atas kesediaan waktunya untuk membantu mendapatkan data-data dan informasi, juga terima kasih kepada seluruh warga desa / kelurahan Wonokasian, Mojorangagung, dan Sawocangkring;
7. Sobatku Preilly and Mas Nico, buat semua spirit, perhatian dan udah nemenin sidang, thank's a lot;
8. Rina, yang udah minjamin buku Paket Hukum Agraria Indonesia, juga sempet nemenin sidang, ma kasih ya;
9. Irene, buat contoh penyusunan / penulisan skripsinya, berarti sekali loh (it helps me much);
10. Sobat-sobatku yang lain, Dini, Sari, Melan, Tyas, Ulik, I'ir, Fessy, Nina, Makasih atas semua dukungan moral waktu sidang maupun waktu penyusunan skripsi (all of you are my true best friends), Tito' Big Nose, atas kesediaannya mau ndengerin semua problemku saat aku sumpek nyusun skripsi (thanks, it means a lot, and I know you're good)
11. Buat semua temen-temen mahasiswa/mahasiswi FH-UNAIR specially angkatan '98, yang asik-asik and keep together;

12. Serta semua pihak yang turut membantu dan mendukung, yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu di sini.

Terbersit setitik harapan semoga tulisan ini mempunyai arti dan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Surabaya, 3 Februari 2002

Penulis,

Cahyo Ayu Setiyowati

ABSTRAK

Tanah sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan yang sangat erat dengan kelangsungan hidup manusia. Bagi negara agraris, seperti halnya negara Indonesia, tanah merupakan sesuatu yang amat vital dan pokok. Setiap kegiatan yang dilakukan di negara itu, baik oleh seorang warga negara perorangan, sekelompok orang, suatu badan hukum ataupun oleh pemerintah pasti melibatkan soal tanah. Dengan tanah dan di atas tanah itu semua kegiatan dilakukan oleh bangsa Indonesia, seperti perumahan, tempat untuk melakukan kegiatan pertanian bahkan sampai tempat untuk melakukan penguburan jenazah. Oleh karena itu tanah mempunyai kedudukan yang penting.

Begitu pentingnya arti dan peranan tanah dalam kehidupan manusia, Mr. Ter Har Bzn, memberi usulan tentang hubungan yang sangat erat antara manusia dan tanah sebagai berikut: Hubungan yang hidup antara umat manusia yang teratur susunannya dan berkaitan satu dengan yang lain di satu pihak dan tanah di lain pihak, yaitu tanah dimana mereka di makamkan dan yang menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya beserta arwah leluhurnya, tanah dimana meresap daya - daya hidup, termasuk juga hidupnya umat itu dan karenanya tergantung daripadanya, maka pertalian demikian itu yang dirasakan dan berakar dalam alam pikirannya "serta berpasangan" itu dapat dan seharusnya dianggap pertalian hukum umat manusia terhadap tanah¹.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
LEMBAR PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusan	1
1.2. Penjelasan Judul	8
1.3. Alasan Pemilihan Judul	9
1.4. Tujuan Penulisan	9
1.5. Metode Penulisan	10
1.6. Pertanggungjawaban Sistematika	12
BAB II PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MELALUI AJUDIKASI DAN PRAKTEKNYA DI KABUPATEN SIDOARJO	14
2.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Ajudikasi	14
2.1.1. Sistem dan Obyek Pendaftaran Tanah	14

2.1.2. Prosedur Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah	
Secara Sistematis	22
2.2. Perbandingan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan	
Sporadis	34
2.3. Praktek Pendaftaran Tanah Melalui Ajudikasi di	
Wilayah Kabupaten Sidoarjo	40
2.3.1. Lokasi Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	
Di Kabupaten Sidoarjo	40
2.3.2. Faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran	
Tanah Melalui Ajudikasi	45
BAB III UPAYA -UPAYA PENANGGULANGAN TERHADAP	
HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PENDAFTARAN	
TANAH MELALUI AJUDIKASI DI KABUAPTEN	
SIDAORJO	57
3.1. Upaya Pencegahan Yang Dilakukan Oleh Pemerintah	57
3.2. Upaya Pencegahan Yang Dilakukan Oleh Masyarakat.....	62
BAB IV MANFAAT PENDAFTARAN TANAH SECARA	
SISTEMATIK MELALUI AJUDIKASI DI WILAYAH	
KABUPATEN SIDOARJO	67
4.1. Asas, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah	67
4.2. Manfaat Pendaftaran Tanah Secara Sistematis di Sidoarjo	72

BAB V	PENUTUP	77
	5.1. Kesimpulan	77
	5.2. Saran	78

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusan

Tanah sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan yang sangat erat dengan kelangsungan hidup manusia. Bagi negara agraris, seperti halnya negara Indonesia, tanah merupakan sesuatu yang amat vital dan pokok. Setiap kegiatan yang dilakukan di negara itu, baik oleh seorang warga negara perorangan, sekelompok orang, suatu badan hukum ataupun oleh pemerintah pasti melibatkan soal tanah. Dengan tanah dan diatas tanah itu semua kegiatan dilakukan oleh bangsa Indonesia, seperti perumahan, tempat untuk melakukan kegiatan pertanian bahkan sampai tempat untuk melakukan penguburan jenazah. Oleh karena itu tanah mempunyai kedudukan yang penting.

Begitu pentingnya arti dan peranan tanah dalam kehidupan manusia, Mr. Ter Haar Bzn, memberi usulan tentang hubungan yang sangat erat antara manusia dan tanah sebagai berikut:

Hubungan yang hidup antara umat manusia yang teratur susunannya dan berkaitan satu dengan yang lain di satu pihak dan tanah di lain pihak, yaitu tanah dimana mereka di makamkan dan yang menjadi tempat kediaman orang – orang halus pelindungnya beserta arwah leluhurnya, tanah dimana meresap daya – daya hidup, termasuk juga hidupnya umat itu dan karenanya tergantung daripadanya, maka pertalian demikian itu yang dirasakan dan berakar dalam alam pikirannya “serta berpasangan” itu dapat dan seharusnya dianggap pertalian hukum umat manusia terhadap tanah¹.

¹ Ter Haar Bzn, Asas-asas dan Susunan Hukum Adat, terjemahan K. Ng. Soebekti Poesponoto, Pradnya Paramita, Jakarta, 1971, h. 71

Tanah merupakan salah satu bentuk benda tidak bergerak persediaan tanah semakin lama semakin sempit dan sulit untuk didapatkan, sedangkan pertambahan jumlah penduduk di Indonesia semakin meningkat. Karena kemajuan ekonomi, maka makin bertambah jumlah tanah rakyat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi. Bertambah banyaknya jual beli, sewa menyewa, pemberian kredit, bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing sehingga dengan adanya arti penting tanah dan ketidak seimbangan antara adanya persediaan tanah dan kebutuhan akan tanah itu dapat menimbulkan berbagai sengketa atas tanah.

Hukum Agraria yang berlaku sekarang seharusnya merupakan salah satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Hukum Agraria juga harus mampu memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan negara serta memenuhi segala keperluan sesuai dengan perkembangan jaman dalam segala hal mengenai agraria. Hukum Agraria juga diharapkan dapat mewujudkan penjelmaan dari pada asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa yaitu ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial serta khususnya harus mampu melaksanakan ketentuan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 dan Garis-Garis Besar daripada Haluan Negara yang tercantum dalam Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 dan ditegaskan dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka tujuan pembentukan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104 TLNRI No. 2043, yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyatnya.²

Peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, yang salah satu elemennya adalah diadakan pendaftaran tanah. Hal ini adalah sejalan dengan salah satu tujuan pokok pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan tentang pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19, 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat "Rechts – Kadaster" yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Pasal 23, 32, 38 UUPA

² Penjelasan Umum Undang-Undang Pokok Agraria Bagian I Alinea Keempat.

mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik (HM). Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) untuk mendaftarkan tanahnya.

Berhubungan dengan hal tersebut diatas, makin lama makin terasa perlunya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria. Untuk memenuhi itulah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam pasal 19 adalah merupakan suatu instruksi kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan, bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Dengan demikian teranglah bahwa yang akan diselenggarakan itu adalah suatu *rechtskadaster*.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria di keluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, LN 1997 No. 59, tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku secara nasional tanggal 8 Oktober 1997, tentang Pendaftaran Tanah dan yang dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Peraturan Pemerintah 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.

Dengan adanya peraturan ini diharapkan terjaminlah kepastian hukum hak-hak atas tanah yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Ada tiga alasan pokok dilakukannya revisi terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yaitu :

1. Persertifikasian tanah baru terlaksana sekitar 35%, sedangkan bidang tanah yang memenuhi persyaratan untuk didaftar semakin bertambah.
2. Kendala pendaftaran tanah yang terletak pada keterbatasan biaya, alat dan tenaga di samping bahwa jumlah tanah / bidang tanah yang harus didaftar sangat besar dan tersebar dalam daerah yang luas, serta sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat pembuktian yang memenuhi syarat.
3. Ketentuan hukumnya belum sepenuhnya dapat dijadikan dasar, untuk mendukung program pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.³

Pengertian pendaftaran tanah dalam UUPA tidak diberikan, tapi pengertian pendaftaran tanah dapat dilihat dalam pasal 1 angka 1 PP No. 24 tahun 1997, yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda buktinya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dua macam pendaftaran tanah, yaitu :

³ Maria S.W. Sumardjono. "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah". Makalah, Yogyakarta, 1997, h.2.

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah suatu 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. 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.

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan adjudikasi, yaitu kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, meliputi pengumpulan dan penetapan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Kantor Pertanahan sebagai Instansi Pemerintah untuk menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah dalam prakteknya masih terdapat kekurangan-kekurangan dalam melaksanakan ketentuan yang telah ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Terutama di dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis yang

mengikutsertakan Pemerintah melalui ajudikasi di mana prakarsa datang dari pemerintah yang ternyata masih terdapat banyak kendala untuk merealisasikan pendaftaran tanah tersebut.

Sampai saat ini jumlah tanah – tanah di seluruh wilayah Indonesia yang terdaftar masih belum maksimal. Begitu pula jangkauannya masih masih belum merata ke seluruh pelosok desa – desa yang jauh dari pusat atau jauh jauh dari kesibukan kota tempat kedudukan lembaga–lembaga yang disertai tugas untuk menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah.

Pendaftaran desa demi desa (sistematik) belum mampu untuk dilaksanakan secara maksimal, apalagi desa-desa di Indonesia masih belum mantap, masih saja terjadi pemekaran, penghapusan ataupun penggabungan desa. Hal ini mengingat himpunan terkecil dari pendaftaran tanah bertumpu pada desa / kelurahan.

Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan dengan berkembangnya suatu pranata hukum “Ajudikasi” sistematik dan sporadik yang diharapkan akan mengurangi suatu ketidakpastian hukum, maka penulis mengajukan beberapa permasalahan yang perlu dibahas dalam penulisan skripsi ini, yaitu :

1. Faktor – faktor apakah yang menghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui ajudikasi di Kabupaten Sidoarjo ?
2. Upaya–upaya apakah yang dilakukan untuk menanggulangi hambatan–hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui ajudikasi tersebut ?

3. Manfaat-manfaat apakah yang diperoleh dengan adanya pendaftaran tanah melalui ajudikasi tersebut ?

1.2. Penjelasan Judul

Penulisan skripsi ini mengambil tema mengenai Pendaftaran Tanah, dengan judul “PENDAFTARAN TANAH MELALUI AJUDIKASI” (Studi di Wilayah Kabupaten Sidoarjo). Untuk lebih jelasnya akan diuraikan maksud judul tersebut :

Pendaftaran Tanah menurut pasal 1 angka 1 No. 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik maupun 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.

Melalui Ajudikasi menurut pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 artinya adalah melalui suatu 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.

Studi di wilayah Kabupaten Sidoarjo, yaitu bahwa obyek dalam penelitian ini adalah pendaftaran tanah melalui ajudikasi yang pelaksanaannya adalah di daerah Kabupaten Sidoarjo.

Dengan demikian, dalam penulisan skripsi ini berobyek mengenai pendaftaran tanah melalui ajudikasi dengan melakukan studi penelitian di wilayah Kabupaten Sidoarjo.

1.3. Alasan Pemilihan Judul

Pendaftaran tanah secara sistematis yang diselenggarakan oleh pemerintah dalam prakteknya masih terdapat beberapa permasalahan dan belum dapat dipahami secara utuh oleh masyarakat. Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilakukan oleh suatu panitia ajudikasi, dimana mengenai ajudikasi ini banyak di kalangan masyarakat yang masih belum mengetahui. Oleh sebab itu penulis sangat tertarik untuk meneliti dan mengkaji berbagai masalah yang berhubungan dengan pendaftaran terutama pendaftaran tanah secara sistematis dan penulis terdorong untuk memilih judul “ Pendaftaran Tanah Melalui Ajudikasi” (Studi di Wilayah Kabupaten Sidoarjo).

1.4. Tujuan Penulisan

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan kurikulum akademik Fakultas Hukum Universitas Airlangga, khususnya untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui faktor – faktor apakah yang menghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui ajudikasi di Kabupaten Sidoarjo.
2. Untuk mengetahui upaya-upaya apakah yang dilakukan dalam menanggulangi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui ajudikasi di Kabupaten Sidoarjo.
3. Untuk mengetahui manfaat-manfaat apakah yang diperoleh dengan adanya pendaftaran tanah melalui ajudikasi di Kabupaten Sidoarjo.

Selain itu ingin menyumbangkan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum, dalam bidang pertanahan khususnya mengenai pendaftaran tanah, yang nantinya dapat bermanfaat bagi saya pribadi maupun pembaca dan dapat menjadi suatu acuan bagi para pembaca skripsi ini.

1.5. Metode Penulisan.

Agar penulisan skripsi ini memperoleh hasil yang obyektif, maka dibutuhkan data – data dan informasi – informasi yang aktual dan relevan. Sehingga dalam penulisan ini penulis menggunakan metode sebagai sarana dan pedoman dalam menyelesaikan skripsi ini, yaitu sebagai berikut :

1. Pendekatan masalah

Dengan cara pendekatan yuridis analitis, yaitu suatu pendekatan dengan menjelaskan dan menguraikan masalah dengan disertai penilaian yang mengacu pada aspek ketentuan hukum.

2. Sumber Data.

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian dari berbagai macam literatur yang berkaitan dengan permasalahan, untuk mengkaji lebih dalam aturan – aturan hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah melalui ajudikasi.

b. Penelitian Lapangan

Yaitu penelitian lapangan ke lokasi guna mendapatkan data yang diperoleh, sehingga diperoleh data yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.

3. Prosedur pengumpulan dan Pengolahan Data

Dalam penelitian lapangan ini penulis mempergunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- Pengamatan (observasi)

Yaitu melakukan pengamatan dengan cara meneliti langsung di lapangan, yang menjadi sasaran perhatian penelitian yang dilakukan.

- Wawancara (interview)

Setelah melakukan pengamatan, selanjutnya mendapatkan informasi dengan proses tanya jawab secara lisan antara penulis dengan responden.

Data yang diperoleh tersebut kemudian dikelompokkan sesuai dengan masalah yang akan dibahas, yang selanjutnya disusun secara sistematis dengan menggunakan studi yuridis analitis, sehingga dapat diperoleh data yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

4. Analisis Data.

Setelah data–data terkumpul, maka penulis melakukan suatu pengkajian terhadap data yang diperoleh dari para responden maupun dari studi kepustakaan dengan cara menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu menjelaskan menguraikan dan menggambarkan rumusan data–data keterangan yang di dapat dalam penelitian lapangan maupun kepustakaan. Kemudian untuk melanjutkan di tarik kesimpulan terhadap hasil penelitian mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah melalui ajudikasi di Wilayah Kabupaten Sidoarjo.

1.6. Pertanggung Jawaban Sistematika

Pendahuluan pada penulisan skripsi ini diletakkan pada Bab I karena dengan ditempatkannya pendahuluan pada bagian pertama nantinya sebagai pengantar yang akan memberikan gambaran secara umum sebagai pokok permasalahan sehingga akan memudahkan bagi yang membacanya. Selain itu dalam bab pendahuluan akan memberikan pengertian singkat yang perlu diketahui terlebih dahulu guna memudahkan pemahaman mengenai inti permasalahan.

Setelah memahami bagian pendahuluan, pembahasan berikutnya adalah mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah melalui ajudikasi dan prakteknya di Kabupaten Sidoarjo, saya tempatkan pada Bab II. Pada sub babnya akan diuraikan mengenai pelaksanaan ajudikasi di Indonesia, perbandingan pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik dan praktek pendaftaran tanah melalui ajudikasi di Sidoarjo termasuk juga pembahasan

permasalahan yang pertama yaitu mengenai faktor-faktor penghambatnya. Oleh sebab itu dalam Bab II dibahas mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Ajudikasi dan prakteknya di Kabupaten Sidoarjo.

Pada Bab III diuraikan mengenai upaya-upaya penanggulangan terhadap hambatan-hambatan dalam pendaftaran tanah melalui Ajudikasi di Kabupaten Sidoarjo, yang berarti memberikan suatu uraian melalui pembahasan permasalahan yang kedua. Jadi dalam Bab III ini mengetengahkan suatu pemecahan terhadap permasalahan yang pertama yang terdapat dalam Bab II.

Permasalahan yang ketiga yaitu manfaat-manfaat yang diperoleh dengan adanya pendaftaran tanah melalui ajudikasi di Kabupaten Sidoarjo akan diuraikan dan dibahas dalam Bab IV. Dengan selesai disusunnya pembahasan pada Bab IV ini, maka pembahasan permasalahan pada penulisan skripsi ini telah selesai disusun.

Selanjutnya, terakhir pada Bab V yang merupakan bab penutup adalah merupakan kesimpulan dari semua pembahasan permasalahan yang selesai disusun dan dengan menyertakan saran-saran yang bermanfaat sebagai sumbangan pemikiran. Kesimpulan tersebut guna meninjau kembali serta menjawab semua permasalahan yang ada sebagai suatu tambahan referensi terhadap hukum agraria, pada khususnya dalam hal pendaftaran tanah (dalam penulisan skripsi ini meninjau pendaftaran tanah melalui ajudikasi) yang diharapkan dapat mewujudkan dan meningkatkan kepastian hukum.

BAB II

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MELALUI AJUDIKASI DAN PRAKTEKNYA DI KABUPATEN SIDOARJO

2.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Ajudikasi di Indonesia

2.1.1. Sistem dan Obyek Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah menganut suatu sistem pendaftaran hak (“registration of titles”) atau lebih dikenal dengan sistem Torrens. Dalam sistem pendaftaran hak ini setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Jadi akta merupakan sumber datanya. Sebagai tanda bukti hak maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register (“certificate of title”), dimana menurut pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat adalah sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Kelebihan dari sistem Torrens ini adalah :

1. Adanya pernyataan yang tegas mengenai dasar hak.
2. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertipikat.
3. Mengurangi adanya pemalsuan.

4. Adanya suatu kepastian.
5. Biaya peralihan lebih ringan.
6. Memudahkan pengurusan karena lingkup tugas pendaftaran terletak pada ibukota propinsi.
7. Mudah diawasi
8. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang.⁴

Dalam pendaftaran tanah dikenal adanya dua macam sistem publikasi untuk menentukan kekuatan suatu alat bukti yang dihasilkan yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Istilah sistem publikasi dalam pendaftaran tanah juga biasa menggunakan istilah stelsel pendaftaran tanah.

Dalam sistem publikasi yang negatif, maka data mengenai bidang tanah baik yang ada dalam buku tanah maupun dalam tanda bukti hak (sertipikat) dianggap benar selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan kesalahannya. Dengan sistem publikasi seperti ini, maka negara tidak dapat menjamin bahwa alat bukti yang dihasilkan dalam pendaftaran tanah adalah benar mutlak. Masih dimungkinkan adanya pihak lain yang merasa mempunyai hak atas bidang tanah untuk menyangkal kebenaran dari data yang telah disahkan bahwa data tersebut tidak benar, maka dapat diadakan pembetulan seperlunya sesuai dengan keadaan yang sebenarnya berdasarkan putusan Pengadilan.

⁴ A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cetakan Ketiga, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 25-26.

Sistem publikasi negatif ini juga mempunyai kelebihan dan juga kelemahan. Kebaikan dari sistem publikasi negatif adalah :

1. Selalu memberikan kesempatan pada pihak yang sebenarnya sebagai pemilik bidang tanah untuk mendapatkan tanahnya, walaupun tanah tersebut sudah terdaftar atas nama orang lain, melalui gugatan di Pengadilan.

Hal ini sesuai dengan asas “Nemo Plus Iuris”, bahwa seseorang tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum terhadap obyek yang melebihi haknya.⁵

2. Orang yang tidak berhak atas sebidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya pada pihak lain.

Kelemahan dari sistem publikasi negatif, adalah :

1. Kurangnya jaminan kepastian hukum.
2. Orang yang mendapatkan alat bukti hak atas tanah (sertipikat) dan namanya tertulis sebagai pemilik bidang tanah harus selalu siap menghadapi sanggahan dari pihak lain yang merasa sebagai pemilik tanah tersebut.
3. Menimbulkan rasa was-was / perasaan tidak tenang.
4. Jaminan kepastian haknya tidak mutlak.

⁵ Soni Harsono, “Perkembangan Kebijakan di Bidang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Memasuki Pembangunan Jangka Panjang Kedua”, Makalah, Jakarta, 1994, h. 10-11.

Berbeda dengan sistem publikasi yang negatif, pada sistem publikasi positif maka semua data yang tercantum dalam buku tanah dan alat bukti hak atas tanah (sertipikat) dianggap sebagai suatu kebenaran yang mutlak. Hal ini berarti dengan telah dicatatnya data fisik maupun data yuridis sebidang tanah termasuk telah dicatatkan nama seseorang/badan hukum sebagai pemilik tanah dalam buku tanah maupun sertipikat, maka sudah tertutup kemungkinan bagi pihak lain untuk mengadakan sangkalan/gugatan terhadap data tersebut. Walaupun sebenarnya mungkin saja bisa terjadi adanya kesalahan data dalam pendaftaran tanahnya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa sistem publikasi positif juga mempunyai kelebihan dan kelemahan, yaitu diantaranya : kelebihan dari sistem publikasi positif, adalah :

1. Pihak yang namanya tercantum dalam alat bukti hak / sertifikat adalah aman.
2. Jaminan kepastian hukum hak atas tanah adalah bersifat mutlak.
3. Kadar pembuktiannya adalah tidak dapat diganggu gugat / mutlak.
4. Tidak menimbulkan perasaan was-was.

Kelemahan dari sistem publikasi positif, adalah :

1. Kesalahan data dalam proses pendaftaran tanah baik mengenai kepemilikan ataupun yang lainnya, maka tidak mungkin lagi untuk diadakan pembetulan.

2. Bisa merugikan pihak yang berkepentingan, yang sebenarnya adalah pemilik bidang tanah yang sebenarnya.

Secara normatif pasal 19 UUPA telah menentukan kegiatan-kegiatan yang harus dilakukan dalam pendaftaran tanah. Salah satu kegiatan tersebut adalah membuat/menerbitkan alat bukti hak atas tanah yang bersifat kuat. Alat bukti hak atas tanah produk dari pendaftaran tanah tersebut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinamakan sertipikat. Dengan demikian sertipikat adalah merupakan alat bukti hak atas tanah yang bersifat kuat.

Pendaftaran tanah di Indonesia adalah penggunaan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, jadi bukan sistem publikasi negatif murni, atau biasa disebut sistem publikasi negatif bertendensi positif. Hal ini dinyatakan dalam pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, ketentuan dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan, bahwa :

“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”.

Dengan demikian data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus dianggap sebagai data yang benar baik dalam

melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan dengan syarat, pertama sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah dan surat ukur, kedua tidak ada pihak yang menyangkal kebenarannya. Surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Selanjutnya dalam ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan :

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah 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 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dari Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

Ketentuan tersebut menegaskan, bahwa meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menganut sistem publikasi negatif akan tetapi hak untuk menyangkal/menggugatnya dibatasi dalam jangka waktu sebelum 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat untuk pertama kali.

Bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat, selama belum dapat dibuktikan yang sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat

harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Pihak lain yang berkepentingan tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu, pihak lain tersebut tidak mengajukan gugatan di Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasainya.

Menurut Boedi Harsono, begitu sertipikat sudah berumur 5 (lima) tahun atau lebih, maka gugurlah hak gugat seseorang (pihak lain). Tapi gugurnya hak tersebut bukan karena kedaluwarsa tetapi dianggap telah merelakan diri untuk melepaskan hak atas tanahnya untuk dimiliki oleh orang lain (*rechtsverwerking*). Waktu 5 tahun adalah dianggap cukup bagi pemilik sebenarnya hak atas tanah untuk mengetahui, memikirkan dan memutuskan perbuatan yang dianggap dapat mengembalikan haknya yang dikuasai oleh orang lain dengan jalan gugatan ke pengadilan. Adanya konsep *rechtsverwerking* yang diperkenalkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini bertujuan untuk memberikan kepastian kepada dua pihak, yaitu pemegang sertipikat dan pemilik sebenarnya dari tanah yang bersangkutan. Bagi pemegang sertipikat, jika sudah lewat 5 (lima) tahun tidak ada gugatan, maka ia bebas dari gangguan pihak lain yang merasa

sebagai pemilik tanah tersebut. Sebaliknya bagi pemilik tanah yang sebenarnya, ia wajib menguasai tanahnya secara fisik dan melakukan pendaftaran tanahnya, agar terhindar dari kemungkinan tanahnya disertipikatkan atas nama orang lain.⁶

Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Jadi surat tanda bukti hak merupakan suatu pembuktian yang kuat, tapi tidak mutlak. Berkedudukan mutlak jika sudah lewat 5 (lima) tahun, sehingga sertipikat mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat diganggu gugat. Dengan demikian orang yang namanya tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak atas tanah benar-benar bebas dari rasa was-was akan adanya gangguan/gugatan pihak lain. Sertipikat yang dimaksud tidak hanya yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 64 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sebagaimana yang telah disebutkan dalam pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka obyek pendaftaran tanah adalah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, namun lebih diperjelas lagi obyek pendaftaran tanah yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

⁶ Sumardji, "Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah", *Yuridika*, Vol. 16 No.1, 2001, h.100.

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
2. Tanah Hak Pengelolaan.
3. Tanah Wakaf.
4. Hak Milik atas satuan rumah susun
5. Hak Tanggungan
6. Tanah Negara (yang hanya dibukukan dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat).

Obyek pendaftaran tanah lainnya selain tanah negara (HM, HGU, HGB, HP, HPL, tanah Wakaf, dan HM atas satuan rumah susun, Hak Tanggungan) didaftar dengan membukukan dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.⁷

2.1.2. Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.

Penyelenggara pendaftaran tanah di Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pelaksana pendaftaran tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah tersebut Kepala Kantor Pertanahan dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui cara sistematis dibantu oleh suatu Panitia Ajudikasi, dalam pendaftaran wakaf dibantu oleh

⁷ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Cetakan Ketujuh, Djembatan Jakarta, 1997, h. 430.

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), dalam pendaftaran Hak Tanggungan serta pendaftaran HGB, HP oleh para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan dalam kegiatan pemeliharaan data khususnya data yuridis, yang disebabkan karena perbuatan hukum pemindahan hak, dibantu oleh para Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Lelang Negara.

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia meliputi dua macam kegiatan, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan pendaftaran tanah. Dalam penulisan ini yang menjadi fokus utama adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan melalui adjudikasi (sistematik). Sedangkan kegiatan pendaftaran tanah sporadis dalam penulisan ini tidak diuraikan secara terperinci.

Menurut Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 24 tahun 1997 yaitu :

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (opzet atau initial registration)

- Pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali bisa dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis atau dengan pendaftaran tanah secara sporadis.
- Pendaftaran tanah secara sistematis yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN. Pendaftaran tanah ini dilakukan secara serentak, pendaftaran tanah desa / kelurahan secara utuh baik batas-batas desa / kelurahan tersebut. Inisiatif kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis adalah dari pemerintah dan mengenai permasalahan biaya adalah menjadi tanggungan pemerintah dari anggaran pemerintah pusat atau daerah walaupun realitanya masyarakat masih dikenai biaya, tapi jumlahnya tidak besar.
- Dalam hal suatu desa / kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara

sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (Bijhouding/maintenance).

Pemeliharaan data pendaftaran adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Oleh sebab itu, pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, dengan melakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, meliputi :
 1. Pembuatan peta dasar pendaftaran
 2. Penetapan batas bidang-bidang tanah
 3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
 4. Pembuatan daftar tanah
 5. Pembuatan surat ukur

b. Pembuktian hak dan pembukuannya, yang meliputi :

1. Pembuktian hak baru
2. Pembuktian hak lama
3. Pembukuan hak

c. Penerbitan sertipikat

d. Penyajian data fisik dan data yuridis

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, meliputi :

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi :

1. Pemindahan hak
2. Pemindahan hak dengan lelang
3. Peralihan hak karena pewarisan
4. Peralihan hak karena penggabungan / peleburan perseroan atau koperasi
5. Pembebanan hak
6. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.

b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi :

1. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
2. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah
3. Pembagian hak bersama
4. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun
5. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan

6. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.
7. Perubahan nama.

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa 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. Dalam pelaksanaannya dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu dengan panitia adjudikasi. Pendaftaran tanah secara sistematis melalui adjudikasi ini didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di daerah / wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri.

Adapun prosedur pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis melalui adjudikasi adalah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diatur dalam Bab III pasal 46 sampai dengan pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang meliputi :

- a. Tahap penetapan lokasi

Yang menetapkan adalah menteri, lokasi meliputi atau sebagian wilayah satu desa atau keseluruhan atas usul Kepala Kantor

Wilayah. Prioritas utama lokasi pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada rencana kerja Kantor Pertanahan, yaitu wilayah Desa / Kelurahan yang sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis, daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi, daerah pertanian yang produktif, daerah yang jumlah tanah yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30% (tiga puluh persen) dari jumlah semua bidang tanah.

b. Tahap persiapan

Kegiatan selanjutnya adalah Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran, berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto. Peta dasar pendaftaran memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya dalam bentuk peta indeks grafis. Bila karena alasan teknis peta indeks grafis tidak dapat dilaksanakan sebelum dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis, maka akan dilakukan bersamaan dengan pemetaan bidang-bidang tanah-tanah hasil pengukuran bidang tanah yang bersangkutan, demikian juga bagi desa / kelurahan yang wilayah atau bagian wilayahnya yang ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis, belum tersedia peta dasar pendaftaran.

c. Pembentukan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas (Satgas)

Panitia adjudikasi dibentuk oleh menteri untuk setiap desa / kelurahan yang sudah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis. Satuan tugas membantu panitia adjudikasi dalam

pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, yang dibentuk oleh Menteri. Pembentukan panitia adjudikasi ini mengingat pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, agar tugas rutin kantor pertanahan tidak terganggu. Sebelum melaksanakan tugas, panitia adjudikasi dan satuan tugas wajib mengangkat sumpah di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Panitia adjudikasi dan Satgas dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan dengan swadaya masyarakat dibentuk oleh kepala kantor wilayah.

Sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 50 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, susunan panitia adjudikasi terdiri dari :

- a) Seorang Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan atau hak-hak atas tanah, yang tertinggi pangkatnya diantara para anggota Panitia.
- b) Seorang Wakil Ketua I merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.
- c) Seorang Wakil Ketua II merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah.

- d) Kepala Desa / Kepala Kelurahan yang bersangkutan atau Pamong Desa / Kelurahan yang ditunjuknya sebagai anggota.

Dalam hal 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. Dengan demikian kemungkinan dimasukkannya "Tetua Adat" yang mengetahui benar riwayat / kepemilikan bidang-bidang tanah setempat, di daerah yang hukum adatnya masih kuat adalah dapat dibenarkan.

Menurut A.P. Parlindungan, bahwa tentunya yang sebaik-baiknya adalah mantan atau setidaknya pernah menjadi Ketua Adat ataupun Kepala Kampung, Pesirah atau lain-lain Kepala Adat dari Desa yang bersangkutan.⁸

- d. Penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistematis.

Apabila penyelesaian permohonan hak dan pendaftaran hak yang berasal dari konversi, pada saat panitia adjudikasi diambil sumpahnya belum selesai pengurusannya, maka permohonan hak yang sudah diperiksa oleh panitia pemeriksaan tanah, penyelesaian dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah dan / atau Menteri Negara Agraria / Kepala BPN sesuai ketentuan yang berlaku. Sedangkan permohonan pendaftaran hak yang berasal dari konversi sudah selesai

⁸ A.P. Parlindungan, *Op Cit*, h. 84.

diumumkan penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor pertanahan dan / atau Kepala Kantor Wilayah, permohonan yang lain disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada panitia adjudikasi.

e. Tahap penyuluhan

Sebelum adjudikasi dimulai, diadakan penyuluhan di wilayah atau bagian wilayah Desa / kelurahan yang bersangkutan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu panitia adjudikasi dengan koordinasi dengan instansi yang terkait yaitu, Pemerintah Daerah Tingkat II, Kantor Departemen Penerangan Kabupaten / Kotamadya, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kantor Kecamatan, Instansi lain yang dianggap perlu. Penyuluhan ini bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa/kelurahan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis (saat dimulai dan selesainya, saat akan dilakukan penetapan batas dan pengukuran bidang tanah), akibat hukum bila kewajiban dan tanggung jawab tidak dipenuhi, hak-hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman.

f. Pengumpulan data fisik

Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang-bidang tanah, dilakukan penetapan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda-tanda batas terlebih dahulu. Pengukuran yang dilaksanakan oleh pegawai

BPN. Penetapan batasnya dilakukan oleh Satgas pengukuran dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas dilakukan Satgas pengumpul data yuridis atas nama Panitia Ajudikasi.

g. Pengumpulan data penelitian data yuridis

Mengenai pengumpulan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan. Yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak yang lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi adalah berupa grosse akta hak eigendom (S. 1834-27) bahwa telah dikonversi menjadi hak milik, grosse akta hak eigendom (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasar Peraturan Swapraja, Petok Pajak Bumi, Girik, Pipil, Kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dan sejenisnya. Dalam hal kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian tertulis maka yang dapat digunakan sebagai dasar pembukuan tanah sebagai milik yang bersangkutan adalah penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulunya.

h. Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya.

Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah. Pengumuman data fisik dan yuridis dilakukan selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Kemudian diadakan pengesahan dengan Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis. Jika masih ada kekuranglengkapan data / masih ada keberatan yang belum terselesaikan, maka pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau yang belum terselesaikan.

i. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak.

Berdasarkan Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dilaksanakan kegiatan penegasan konversi bagi hak-hak lama, pengakuan hak bagi hak atas tanah yang tidak ada bukti kepemilikannya tetapi dikuasai secara fisik selama 20 tahun. Penetapan pemberian hak yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Selanjutnya diserahkan kembali kepada Ketua Panitia Ajudikasi untuk dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah.

j. Pembukuan hak

Berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan hak atas bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak disengketakan lagi maka dilakukan pembukuan dalam buku tanah

yang memuat data fisik dan data yuridis dan dicatatkan pula pada surat ukurnya. Kegiatan ini merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan telah didaftar secara sah. Penandatanganan buku tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

k. Penerbitan Sertipikat

Hak-hak tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf yang sudah didaftar dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti, maka diterbitkan sertifikat. Penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, atau dalam hal tanah wakaf kepada nadzirnya.

2.2. Perbandingan Pendaftaran Tanah Secara Sistemik dan Sporadik

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sistemik dan secara sporadik. Adapun perbandingan dari kedua cara pendaftaran tanah untuk pertama kali tersebut dapat dilihat berdasarkan cara pelaksanaannya / prosedurnya.

Dalam pendaftaran tanah secara sistemik, kegiatannya dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah sedangkan dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam

wilayah / bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual / massal. Baik pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik pelaksanaannya adalah Kepala Kantor Pertanahan, hanya saja dalam pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi.

Pendaftaran tanah secara sistematis, yang mengajukan inisiatif atau berperan aktif adalah pemerintah. Dimana hal ini dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional dan dalam pelaksanaannya dibantu oleh Panitia Ajudikasi. Peran serta masyarakat dalam pendaftaran tanah secara sistematis masih diperlukan dalam hal memberikan bantuan untuk penyediaan informasi data-data yang diperlukan. Jadi dalam pendaftaran tanah secara sistematis ini terdapat suatu tahap penetapan lokasi, dimana yang menetapkan adalah Menteri atas usul Kepala Kantor Wilayah. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik, maka inisiatif atau peran aktif itu berasal dari masyarakat yang berkepentingan itu sendiri atas kesadarannya sendiri, bisa berupa perorangan maupun badan hukum, dimana dalam hal ini harus mengajukan suatu permohonan dengan surat. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik ini tidak memerlukan adanya panitia ajudikasi.

Dalam hal proses maupun cara-cara pelaksanaan pendaftaran tanah, pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik ini terdapat beberapa perbedaan. Perbedaan-perbedaan tersebut antara lain dapat ditinjau dari :

1. Peran aktif

- Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, inisiatif atau peran aktif adalah berasal dari pemerintah dengan adanya suatu kegiatan atau tahap penetapan lokasi.
- Pendaftaran tanah secara sporadik ini inisiatif berasal dari masyarakat yang berkepentingan itu sendiri atas kesadaran dari diri masyarakat sendiri dengan mengajukan suatu permohonan.

2. Penyuluhan

- Dalam pendaftaran tanah secara sistematis diadakan penyuluhan sebelum dimulainya adjudikasi yang diadakan di wilayah atau bagian wilayah desa / kelurahan yang bersangkutan, dimana hal ini 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.
- Sedangkan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, tahap penyuluhan ini tidak diperlukan, karena yang berinisiatif untuk mendaftarkan tanahnya itu adalah masyarakat sendiri atas kesadaran sendiri, yang berarti sudah mengetahui akan arti pentingnya pendaftaran tanah.

3. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah

- Kegiatan pengumpulan alat bukti pada pendataran tanah secara sistematis ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada panitia adjudikasi.

- Pada pendaftaran tanah secara sporadik, kegiatan pengumpulan dan penelitian data yuridis ini dilakukan oleh seksi pengukuran dan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan. Dalam hal dari penelitian dokumen terdapat ketidaklengkapan bukti kepemilikan tanah yang berupa bukti-bukti tertulis, maka penelitian data yuridis bidang tanah tersebut dilanjutkan oleh Panitia A.

4. Pengumuman data fisik dan data yuridis

- Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi kemudian dimasukkan dalam daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah, maka dalam pendaftaran tanah secara sistematis diadakan pengumuman selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan. Pengumuman data fisik dan data yuridis disahkan dengan berita acara oleh panitia adjudikasi.
- Sedangkan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka diadakan pengumuman selama 60 (enam puluh) hari di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan. Jadi dalam pendaftaran tanah secara sporadik pengumumannya lebih lama. Pengumuman ini dapat juga dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat atau dilokasi tanah tersebut atas biaya pemohon. Pengumuman

data fisik dan data **yuridis** disahkan dengan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan

5. Penerbitan Sertipikat

- Pada pelaksanaan **pendaftaran** tanah secara sistematis, penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Pertanahan.
- Sedangkan dalam **pendaftaran** tanah secara sporadis, penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

6. Biaya

Karena pendaftaran tanah secara sistematis ini inisiatifnya berasal dari pemerintah yang dengan adanya suatu perencanaan yang matang, efisien dan akurat, maka pembiayaan kegiatan pendaftaran tanah ini akan ditanggung oleh Pemerintah dari Anggaran Pemerintah Pusat maupun Daerah atau dari swadaya masyarakat. Sedangkan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, maka biaya adalah menjadi tanggungan dari masyarakat itu sendiri atau pemohon, karena inisiatif berasal dari kesadaran masyarakat itu sendiri untuk kepentingannya.

Selain hal-hal tersebut di atas, masih terdapat beberapa hal yang membedakan kedua cara pendaftaran tanah tersebut. Salah satu diantaranya adalah panitia adjudikasi yang dibantu dengan satuan tugas (Satgas) yang bisa membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan. Akan tetapi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, tidak terdapat panitia adjudikasi, tapi terdapat susunan panitia A, yang tugasnya adalah :

- a. Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap.
- b. Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah.
- c. Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaian.
- d. Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.

Selain itu, Panitia A dapat juga melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

1. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang ada disekitar bidang tanah untuk memperkuat kesaksian tentang pembuktian kepemilikan tanah.
2. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat yang mengetahui riwayat kepemilikan tanah.
3. Melihat keadaan bidang tanah dilokasi untuk mengetahui penguasaan secara fisik.

Meskipun terdapat perbedaan-perbedaan, tapi dalam beberapa hal ada kesamaan dari kedua cara pendaftaran tanah tersebut :

1. Sama-sama merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali.
2. Pelaksananya adalah Kepala Kantor Pertanahan.
3. Bila ada keberatan, maka penyelesaiannya adalah secara musyawarah, bila tidak tercapai mufakat diselesaikan melalui gugatan ke pengadilan.
4. Tahap akhir adalah penerbitan sertipikat.

Demikian perbandingan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dengan pendaftaran tanah secara sporadis berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

2.3. Praktek Pendaftaran Tanah Melalui Ajudikasi di Wilayah Kabupaten Sidoarjo.

2.3.1. Lokasi Pendaftaran Tanah Secara Sistematis di Kabupaten Sidoarjo.

Kabupaten Sidoarjo merupakan salah satu daerah yang ditetapkan sebagai sasaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Indonesia. Pendaftaran tanah secara sistematis di wilayah Kabupaten Sidoarjo ini diterapkan sejak tahun 1997. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sistematis pada Tahun Anggaran 1997/1998, dananya adalah menggunakan biaya dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN), sedangkan pada Tahun Anggaran 1998/1999 sampai

dengan Tahun Anggaran 2000 pembiayaan dengan mendapatkan bantuan dari Bank Dunia.⁹

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di wilayah Kabupaten Sidoarjo pada Tahun Anggaran 1998/1999 sampai dengan tahun 2000, lokasi ajudikasinya adalah meliputi 4 wilayah Kecamatan Kabupaten Sidoarjo ini, dapat dilihat pada tabel 1 berikut ini :

Tabel 1
Lokasi Ajudikasi

No	Desa / Kelurahan	Kecamatan
1	Sebani Mliriprowo Kedungbacok Gamping Rowo Gempol Klutuk Mergosari Kendalsewu Banjarsewu Kalimati Kemuning Klantingsari Margobener	Tarik
2	Seduri Wonokarang Bakung Temenggungan Bakung Pringgodani Kedung Sukodani Wonokupang Bogempinggir Penambangan Bakalan Wringinpitu Singkalan Balong Bendo Suwaluh Gagang Kepuhsari Watesari Jabaran	Balong Bendo

⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Subianto, Staf Peralihan dan Pembebanan Hak dan PPAT, Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo, tanggal 10 Desember 2001.

No	Desa / Kelurahan	Kecamatan
3	Krembung Wonomlati Lemujut Cangkring Keret	Krembung
4	Lambangan Mojoarangagung Wonokasian Sawocangkring Becirongengor Plaosan Mulyodadi Candinegoro Pagerngumbuk	Wonoayu

Sumber data : Badan Pertanahan Nasional, Kabuapten Sidoarjo, 2001

Dari jumlah bidang tanah yang terukur oleh Pegawai Kantor BPN yang melaksanakan pengukuran terdapat 54.860 bidang tanah, sedangkan dari 54.860 bidang tanah tersebut yang terajudikasi adalah sekitar 47.806 bidang tanah dan berdasarkan jumlah bidang tanah yang terajudikasi tersebut diterbitkan sertipikat sejumlah 47.860. Jumlah bidang tanah kesemuanya ini adalah merupakan total perkabupaten/kota. Sasaran terhadap 4 kecamatan tersebut berdasarkan pada alasan untuk peningkatan perekonomian.

Meskipun pada akhirnya pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kabupaten Sidoarjo ini bisa berhasil diterbitkan sertipikat terhadap hampir semua bidang tanah yang menjadi sasaran (90%), akan tetapi dalam pelaksanaannya / prakteknya terdapat kendala-kendala maupun kesulitan-kesulitan untuk merealisasikannya.

Dari 4 kecamatan yang dimana desa-desa/kelurahannya dijadikan sebagai sasaran utama pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kabupaten Sidoarjo ini, diketahui bahwa :

1. Terdapat sejumlah bidang tanah yang sudah terdaftar melalui pendaftaran tanah secara sporadis.
2. Terdapat sejumlah bidang tanah yang terdaftar melalui pendaftaran tanah secara sistematis.
3. Terdapat sejumlah bidang tanah yang belum terdaftar.

Untuk lebih jelasnya mengenai jumlah bidang-bidang tanah tersebut, dapat dilihat pada tabel 2 berikut ini :

Tabel 2
Jumlah Bidang Tanah
(Per Kabupaten / Kota)

No	Desa/ Kelurahan	Kecamatan	Jumlah bidang tanah keseluruhan	Jumlah bidang tanah terdaftar sporadis	Jumlah bidang tanah terdaftar sistematis	Sisa jumlah bidang tanah belum terdaftar
1	Sebani	Tarik	2001	4	1946	51
	Mliriprowo		1234	15	996	123
	Kedungbacok		1131	9	1280	42
	Gamping Rowo		1113	3	1100	10
	Gempol Klutuk		950	15	895	40
	Mergosari		1800	153	1763	37
	Kendalsewu		901	3	884	17
	Banjarsewu		1580	22	1537	43
	Kalimati		2588	76	2429	83
	Kemuning		2872	1520	1333	19
	Klantingsari		724	17	670	37
	Margobener		655	5	602	48
2	Seduri	Balongbendo	899	17	832	50
	Wonokarang		850	5	805	40
	Bakung Temenggungan		1482	-	1357	135
	Bakung Pringgodani		591	2	555	34
	Kedung Sukodani		975	12	886	75
	Wonokupang		1046	219	782	45
	Bogempinggir		935	3	879	53
	Penambangan		2065	621	1276	168

	Bakalan Wringinpitu		828	57	648	123
	Singkalan		1062	41	950	55
	Balong Bendo		625	10	541	74
	Suwaluh		1184	362	741	81
	Gagang Kepuhsari		1394	86	1242	66
	Watesari		725	8	689	28
	Jabaran		1024	15	970	39
			436	42	363	31
3	Krembung	Krembung	1456	203	1184	69
	Wonomlati		1446	326	1300	20
	Lemujut		829	30	771	28
	Cangkring		858	17	826	15
	Keret		1153	27	1046	80
4	Lambangan	Wonoayu	1933	27	1721	185
	Mojorangagung		451	8	427	16
	Wonokasian		2973	34	2912	27
	Sawocangkring		2537	28	2405	104
	Becirongengor		2254	30	2496	121
	Plaosan		1683	14	1615	54
	Mulyodadi		606	15	514	77
	Candinegoro		1070	38	858	174
	Pagerngumbuk		988	210	780	192
Total			54407	4339	47806	2087

Sumber data : Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Sidoarjo, 2001.

Berdasarkan hal tersebut di atas dan dengan melihat tabel 2, dapat diketahui perbandingan jumlah bidang tanah yang sudah terdaftar dan belum terdaftar. Jumlah bidang tanah yang belum terdaftar memang relatif lebih kecil dari jumlah bidang tanah yang sudah terdaftar, tetapi dari jumlah yang sedikit ini terlihat bahwa masih saja terdapat kendala sehingga belum terealisasi sempurna.

Dari 4 kecamatan yang terdiri dari beberapa desa / kelurahan yang menjadi sasaran utama pendaftaran tanah secara sistematis di Kabupaten Sidoarjo ini, penulis mengambil tempat penelitian di Kecamatan Wonoayu dengan mengambil 3 desa / kelurahan sebagai sampel dalam penelitian yang penulis lakukan, yaitu : Desa / Kelurahan Mojorangagung, Wonokasian, dan Sawocangkring.

2.3.2. Faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Ajudikasi

Tanah adalah tempat kita berpijak dan menopang sebagian besar kehidupan kita. Bagi sebagian besar rakyat Indonesia tanah merupakan sumber hidup. Terhadap tanah (baik itu dalam bentuk hak apapun) diperlukan adanya suatu tanda bukti hak yang mampu menjamin kepastian hukum dari tanah tersebut. Tanda bukti yang dimaksud adalah sertifikat, yang oleh Peraturan Perundang-undangan dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Sampai saat ini masalah pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat masih merupakan suatu hal yang sangat penting di negara Republik Indonesia, hal ini berkaitan dengan masih adanya kesulitan-kesulitan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan mengingat bahwa semakin berkembangnya jaman, maka tuntutan-tuntutan akan peningkatan kualitas kehidupan makin tinggi, sehingga perlu adanya jaminan yang pasti dalam hukum agar tercapai suatu keamanan, ketentraman dan ketertiban.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kabupaten Sidoarjo saat ini memang lebih meningkat dari pelaksanaan yang sebelumnya, tapi tidak dapat disangkal bahwa kesulitan-kesulitan dalam praktek pelaksanaannya itu masih sering ditemui.

Di tiap-tiap daerah terdapat faktor-faktor pendukung dan penghambat yang berbeda-beda. Hal ini tergantung dari kesiapan dan kesigapan masyarakat dalam menerima ketentuan peraturan tersebut. Adapun faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran secara sistematis (melalui ajudikasi) di wilayah Kecamatan Wonoayu (sebagai obyek penelitian) khususnya Desa / Kelurahan Mojorangagung, Wonokasian, dan Sawocangkring, Kabupaten Sidoarjo, adalah :

1. Adanya faktor penghambat dari masyarakat
2. Adanya faktor penghambat dari pemerintah (Kantor Pertanahan).

Berdasarkan data yang penulis peroleh dalam penelitian yang dilakukan di wilayah Kecamatan Wonoayu, Desa / Kelurahan Mojorangagung, Wonokasian, dan Sawocangkring, Kabupaten Sidoarjo, menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat Desa / Kelurahan Mojorangagung, Wonokasian, dan Sawocangkring, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo mengerti terhadap arti penting sertipikat sebagai suatu tanda bukti kepemilikan tanah yang kuat. Di samping itu masyarakat juga mengetahui adanya kewajiban untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang dikuasainya.

Namun dalam pendaftaran tanah melalui ajudikasi ini, masyarakat pemegang hak atas tanah / pemilik tanah dalam pelaksanaannya masih belum dapat membantu secara maksimal. Mengenai hal ini tiap-tiap responden di Desa / Kelurahan Mojorangagung, Wonokasian, dan Sawocangkring, Kecamatan

Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo memiliki alasan-alasan yang berbeda-beda berdasarkan wawancara dengan Bapak Kepala Desa / Lurah Desa / Kelurahan Mojorangagung, Wonokasian, dan Sawocangkring dapat diketahui alasan-alasan masyarakat yang secara langsung atau tidak langsung mempersulit / menghambat proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis. Mengenai alasan-alasan tersebut dapat dilihat dari tabel 3, sebagai berikut :

Tabel 3

Alasan masyarakat yang secara langsung / tidak langsung mempersulit pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis
(jumlah sampel : 100 orang)

No.	Alasan	Jumlah
1.	Anggapan bahwa Petok D sebagai alat bukti yang kuat	10
2.	Asal-usul tanah yang kurang jelas riwayatnya.	45
3.	Luas tanah yang terlalu sempit	5
4.	Pemilik tanah sudah meninggal.	20
5.	Sengketa waris dan batas	20
Jumlah		100

Dari tabel di atas dapat diketahui mengenai alasan apa yang mendasari masyarakat sehingga menghambat pelaksanaan tanah secara sistematis di Desa/Kelurahan Mojorangagung, Wonokasian, dan Sawocangkring, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo.

Mengenai adanya anggapan bahwa Petok D sebagai bukti kuat pemilikan tanah. Masyarakat merasa sudah aman walau hanya dengan memiliki Petok D, sehingga masyarakat merasa lega. Hal ini juga didukung dengan kurang mantapnya penyuluhan yang diberikan oleh Pihak Pegawai Pertanahan yang bertugas. Selain itu dengan Petok D sudah dapat digunakan untuk mengajukan pinjaman pada bank meskipun jumlahnya tidak sebesar tanah yang bersertifikat.

Seperti yang telah diketahui, bahwa peran aktif dalam rangka pelaksanaan dari pendaftaran tanah secara sistematis ini memang berasal dari inisiatif pemerintah, tetapi di samping itu masyarakat juga sangat dibutuhkan peranannya dalam hal membantu tersedianya informasi mengenai tanah, misalnya mengenai persiapan dalam hal kelengkapan bukti-bukti kepada petugas pelaksana pendaftaran tanah. Selain itu juga mengenai penyediaan kelengkapan data-data mengenai tanah yang akan dijadikan obyek pendaftaran tanah. Jadi dalam hal ini masyarakat adalah sangat dibutuhkan dalam hal peranannya untuk mempermudah pelaksanaan proses pendaftaran tanah secara sistematis. Hal ini adalah merupakan kewajiban dan tanggung jawab masyarakat, misalnya pemasangan tanda-tanda batas. Akan tetapi dalam masyarakat seringkali timbul kesulitan-kesulitan untuk melakukan hal tersebut, hal ini disebabkan adanya ketidakjelasan/kurang jelasnya mengenai asal-usul tanah. Tidak adanya bukti/hilangnya bukti mengenai tanah tersebut sering terjadi.

Penyebabnya antara lain tanah yang berasal dari warisan kemudian belum ada bukti kepemilikannya sedangkan tanah tersebut juga menjadi sengketa antara para pihak ahli warisnya. Sedangkan para pihak yang mengetahui riwayat tanah tersebut sudah meninggal dunia.

Hal-hal tersebut sering mengakibatkan masyarakat menjadi malas / enggan untuk berusaha menyiapkan data-datanya, karena sulit untuk diusut atau ditelusuri. Masyarakat juga sering beranggapan bahwa dengan adanya pendaftaran tanah, akan lebih menimbulkan suatu masalah baru, jika masyarakat tersebut tidak terbukti sebagai pemilik tanah dengan adanya pembuktian, maka mereka akan kehilangan haknya dan tanah tersebut menjadi milik orang lain yang ternyata setelah diadakan pembuktian orang lain tersebut adalah pemiliknya. Selain itu hal-hal yang terasa sulit itu, masyarakat sering berpikir bahwa kegiatan itu akan memakan waktu yang lama, sehingga masyarakatpun malas untuk melakukan pembuktian. Sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis ini akan menjadi terhambat dan memakan waktu yang lebih lama dari rencana semula.

Alasan lain yang menjadi faktor penghambat pendaftaran tanah secara sistematis di Desa / Kelurahan Mojorangangung, Wonokasian, dan Sawocangkring, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo adalah karena lahan tanah yang akan dilakukan pendaftaran tidak begitu luas / terlalu sempit. Mengingat bahwa pendaftaran tanah itu pengurusannya memerlukan suatu jangka waktu tertentu, dan

ternyata jika memakan waktu yang lama, hal ini tidak sesuai dengan luas tanah yang dimiliki apalagi jika mereka merasa kesulitan untuk membuktikannya. Sehingga masyarakat dalam hal ini menjadi malas / enggan berpartisipasi.

Dalam hal pemilik tanah dari tanah yang menjadi obyek pendaftaran tersebut meninggal dunia, juga menjadi alasan dari masyarakat yang menyebabkan masyarakat menjadi sulit berpartisipasi dan akhirnya menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Pihak yang ditinggalkan banyak yang tidak mengetahui status dan riwayat tanah dan mereka sulit untuk menyediakan data-data maupun informasi mengenai tanah tersebut. Sehingga bagi mereka hal ini justru menjadi beban, karena masyarakat (kuasa/ahliwarisnya) tidak tahu apa-apa.

Selain alasan-alasan tersebut di atas, penulis juga ingin menambahkan jika terdapat kasus pemilikan tanah absentee yang juga menimbulkan kesulitan-kesulitan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis.

Tanah absentee adalah pemilikan tanah pertanian yang letaknya di luar daerah tempat tinggal pemiliknya. Tentang kepemilikan tanah absentee ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

Adanya kepemilikan tanah absentee ini menyulitkan pihak Badan Pertanahan Nasional selaku penyelenggara pendaftaran tanah, karena masyarakat / pihak yang memiliki tanah tersebut berada di luar wilayah Kecamatan dimana dengan ini mereka sulit dihubungi dan sulit untuk dilakukan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis. Akibatnya proses pendaftaran tanah secara sistematis berjalan lebih lambat. Mengingat adanya larangan kepemilikan tanah absentee, maka perlu juga untuk menjadikan pertimbangan dan perhatian. Pihak yang memiliki tanah tersebut tidak berada di wilayah Kecamatan letak tanah obyek pendaftaran, sehingga seringkali tidak dapat hadir dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis. Belum lagi jika dalam jangka waktu tertentu (6 bulan) pemilik tanah sudah harus mengalihkan tanahnya kepada orang lain di Kecamatan tempat letak tanah tersebut. Juga dalam hal pemilik tanah yang dulunya bertempat tinggal di Kecamatan tempat letak tanahnya akhirnya pindah ke luar Kecamatan letak tanahnya (baik melapor atau tidak melapor), dalam jangka waktu tertentu juga sudah harus mengalihkan pada orang lain yang berada di wilayah Kecamatan tempat letak tanah. Sehingga hal ini menjadi berbelit-belit dan bisa memperlambat prosesnya pendaftaran tanah secara sistematis.

Dari berbagai alasan yang dikemukakan oleh responden di atas (masyarakat) maka masyarakat sendiri bisa juga menjadi faktor penghambat yang dapat mempersulit atau memperlambat proses

pendaftaran tanah secara sistematis di Desa/Kelurahan Mojongagung Wonokasian, dan Sawocangkring, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo. Sehingga hal ini bisa mempengaruhi keefektifitasan berlakunya peraturan tentang pendaftaran tanah.

Selain mengetahui dan mencari alasan-alasan atau faktor penghambat proses pendaftaran tanah secara sistematis yang ditinjau dari faktor masyarakat sebagai pemilik tanah, dalam tulisan ini penulis juga meninjau berbagai faktor penghambat pendaftaran tanah dari pihak pemerintah (seperti petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo).

Dari hasil wawancara dengan petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis juga mengalami berbagai hambatan, yaitu :

a. Petugas yang menegakkan atau mengeterapkan

Hal ini disebabkan karena terbatasnya jumlah tenaga serta kurangnya kemampuan yang dimiliki oleh para petugas, sehingga berakibat pada tertundanya waktu yang diperlukan dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis. Tenaga ahli dalam bidang komputer sangat diperlukan agar semua pendataan dapat tersusun, terkumpul dan terpelihara dengan baik dan cepat. Terdapat sejumlah staf kantor pertanahan yang dalam segi kualitas masih memerlukan peningkatan pelatihan baik dalam bidang teknis maupun administratif. Beberapa tenaga dalam hal kemampuan

maupun keahliannya masih kurang/belum menguasai sepenuhnya, sehingga sangat diperlukan adanya pelatihan untuk meningkatkan kemampuan.

Mengingat dengan semakin meningkatnya tugas dan kewajiban lain yang harus ditanggung oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, maka jumlah tenaga / pegawai yang ditugaskan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis belum dapat terwujud maksimal. Dimana dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah secara sistematis ini dibentuk suatu Panitia Ajudikasi untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan, yang tugas dan wewenangnya adalah menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci.

Dengan terbatasnya jumlah tenaga dan banyaknya pekerjaan yang harus diselesaikan dengan penuh ketelitian, maka tidak jarang para petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo melakukan kerja lembur, sedangkan dari segi honor/gaji masih tetap. Mengingat pendaftaran tanah secara sistematis adalah merupakan rencana kerja yang telah ditetapkan oleh pemerintah yang harus selesai dilaksanakan sesuai dengan rencana kerja.

Keberadaan aparat atau petugas yang melaksanakan proses pendaftaran tanah secara sistematis sangat penting peranannya dalam mengefektifkan Undang-Undang/Peraturan itu sendiri. Jika aparat dapat menjalankan tugas dengan baik, maka otomatis apa

yang diharapkan oleh peraturan tersebut akan dapat tercapai sehingga dapat mewujudkan kepastian hukum.

b. Kurangnya penyuluhan yang dilakukan oleh Petugas.

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa dalam pendaftaran tanah secara sistematis ini terdapat suatu tahap penyuluhan yang diadakan di wilayah atau bagian wilayah Desa / Kelurahan yang menjadi proyek pendaftaran tanah secara sistematis. Penyuluhan yang diberikan ini bertujuan untuk memberikan pengertian dan memberitahukan akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis, dan hak-hak masyarakat untuk mengajukan keberatan. Dalam memberikan penyuluhan ini sering dalam masyarakat yang tidak mengerti karena awamnya pengetahuan masyarakat. Sedangkan petugas kurang dapat menjelaskan secara rinci dan jelas, sehingga masyarakat kurang paham akan kewajiban dan tanggung jawabnya.

c. Jumlah sarana dan fasilitas yang kurang memadai.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Subianto selaku Staf Peralihan dan Pembebanan Hak dan PPAT di Kantor Pertanahan Sidoarjo, bahwa mengingat akan banyaknya jumlah bidang tanah yang akan dilaksanakan adjudikasi, walaupun saat ini sarana dan fasilitas untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sudah lebih canggih daripada sebelumnya tetapi jumlahnya bila dibandingkan dengan jumlah bidang tanah sasaran adjudikasi masih

sedikit. Sarana dan fasilitas itu antara lain adanya sistem komputerisasi, kendaraan dinas yang bisa digunakan untuk pemberian penyuluhan di masyarakat dan lain-lain kegiatan pendaftaran tanah.¹⁰

Dengan kurangnya sarana dan fasilitas ini dapat terjadi suatu penundaan waktu pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis. Tersedianya sarana dan fasilitas ini merupakan faktor pendukung dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah secara sistematis.

Selain hal-hal tersebut di atas ada hal lain yang perlu diperhatikan yang juga merupakan salah satu hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu apabila dalam pemrosesan pendaftaran tanah secara sistematis tersebut dalam jangka waktu masih pada tahap pengumuman ternyata ada perlawanan dari pihak ketiga mengenai kebenaran data fisik dan data yuridis bidang tanah yang menjadi obyek pendaftaran, maka Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo melakukan pengesahan dengan catatan mengenai adanya keberatan yang belum diselesaikan (setelah jangka waktu pengumuman berakhir). Jadi sampai ada kesepakatan antara pihak ketiga (yang

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Sibianto, Staf Peralihan dan Pembebanan Hak dan PPAT, Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo, tanggal 10 Desember 2001.

berkepentingan) dengan pihak pemilik tanah samapi ada putusan dari Pengadilan yang berkekuatan hukum pasti.

BAB III**UPAYA-UPAYA PENANGGULANGAN TERHADAP HAMBATAN-
HAMBATAN DALAM PENDAFTARAN TANAH MELALUI
AJUDIKASI DI KABUPATEN SIDOARJO****3.1. Upaya Pencegahan Yang Dilakukan Oleh Pemerintah.**

Sebagaimana yang telah ditegaskan dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa tujuan diadakan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan adanya kepastian hak atas tanah ini, maka bisa dihindarkan adanya kesewenang-wenangan dalam pemilikan dan penguasaan tanah.

Mengenai faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di wilayah Kecamatan Wonoayu, Desa / Kelurahan Mojorangagung, Wonokasian, dan Sawocangkring, Kabuapten Sidoarjo ini, secara tidak langsung juga akan menghambat efektivitas peraturan khususnya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksanaannya.

Dalam membahas berbagai upaya-upaya penanggulangan yang dapat diterapkan dalam mengatasi berbagai hambatan-hambatan dalam praktek pendaftaran tanah secara sistematis di wilayah Kabupaten Sidoarjo ini, penulis juga mendasarkan pada beberapa faktor pencegahan yang dapat mendukung

terwujudnya upaya-upaya penanggulangan berikutnya. Faktor-faktor tersebut adalah :

a. Kaidah hukum atau peraturan itu sendiri

Keberadaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 khususnya Pasal 19 yang mengatur tentang pendaftaran tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaannya adalah sudah tepat, sebab dengan ketentuan tersebut bermaksud untuk melindungi warga negara dari kesewenang-wenangan orang yang tidak bertanggung jawab yang tindakannya semata-mata hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Kaidah hukum tersebut menempatkan pendaftaran tanah sebagai suatu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah, dengan maksud untuk melindungi pemilikan tanah. Selain itu kewajiban pemegang hak atas tanah untuk membantu dan melaksanakan pendaftaran hak atas tanahnya adalah suatu kewajiban yang harus dilaksanakan guna kepentingan pemegang hak itu sendiri. Oleh karena itu kaidah hukum itu sendiri bukanlah faktor penghambat, sebab diantara hukum-hukum itu saling berhubungan dan saling menunjang.

b. Efisiensi Birokrasi

Dalam proses pensertifikatan tanah setidaknya juga melibatkan unsur Lurah / Kepala Desa, Camat, Kantor Pelayanan Pajak dan Bangunan, Lembaga Perijinan (IMB), Kantor Pertanahan dan Kanwil BPN. Oleh sebab itu alur birokrasi ini harus berjalan dengan baik tidak

bolak-balik. Tahap-tahap pensertifikasian juga dalam waktu yang tidak cukup lama (lebih cepat) diharapkan dapat diselesaikan. Salah satu cara untuk meningkatkan efisiensi birokrasi ini adalah tersedianya peralatan (sarana dan fasilitas) yang jumlahnya tersedia cukup banyak, aparat pelaksana dan staf yang terampil dan ahli serta dedikasi para aparat birokrasi juga harus lebih ditingkatkan.

c. Sosialisasi peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Secara normatif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah sangat memadai untuk memberikan perlindungan hukum secara seimbang kepada segenap lapisan masyarakat. Bahkan lebih luas daripada itu, peraturan ini juga representatif untuk melayani segenap tuntutan dinamika perkembangan masyarakat yang berkaitan dengan pertanahan, seperti penggunaan teknologi canggih dalam proses pendaftaran dan penyajian informasi pertanahan, serta dimungkinkannya partisipasi badan usaha untuk kegiatan pengumpulan data fisik (pengukuran dan pemetaan) sebagai Licensed Surveyor.¹¹

Sosialisasi terhadap peraturan-peraturan mengenai pendaftaran tanah adalah sangat penting dan perlu diupayakan. Sosialisasi itu pertama-tama ditujukan kepada aparat pelaksana hingga di tingkat yang paling bawah, kemudian kepada seluruh lapisan masyarakat. Pada tingkat aparat pelaksana, mungkin diperlukan bukan sekedar surat edaran dan petunjuk

¹¹ Sudirman Saad, "Memahami Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", *Era Hukum*. No. 14, Th. IV, Oktober, 1997, h.51.

teknik secara berjenjang, melainkan peraturan yang melibatkan segenap instansi terkait, seperti aparat Kantor Pertanahan, Kepala Desa / Lurah, Camat, Instansi Perpajakan, Notaris dan Hakim. Dengan model sosialisasi seperti ini, selain terjadi penyebaran materi peraturan, juga dimungkinkan terciptanya kesamaan persepsi antara aparat dalam pelaksanaan hukumnya (law Enforcement) kelak.¹² Sosialisasi peraturan terhadap masyarakat bisa dilakukan melalui penyuluhan yang dilakukan melalui media massa.

Dari uraian tersebut diatas dapat diketahui, bahwa dalam peraturan perundang-undangan telah dicanangkan suatu tujuan mulia yang ingin dicapai, namun tidak dapat disangkal bahwa dalam upaya pencapaian tujuan tersebut tidak jarang masih ditemukan hambatan-hambatan baik dalam pelaksanaannya (khususnya hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis).

Dalam pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pelaksanaannya masih mengalami berbagai hambatan. Begitu pula dalam pelaksanaannya di wilayah Desa / Kelurahan Mojongagung Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo juga mengalami berbagai hambatan.

Atas berbagai hambatan-hambatan itulah diperlukan adanya suatu upaya pencegahan guna menanggulangi dan mengatasi berbagai hambatan tersebut. Upaya-upaya penanggulangan yang dapat dilakukan baik oleh

¹² Ibid

pemerintah yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo adalah :

1. Pemerintah dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo berusaha untuk meningkatkan penyuluhan-penyuluhan mengenai pendaftaran tanah secara sistematis.
2. Memberikan pengertian kepada masyarakat tentang arti pentingnya sertipikat.
3. Memberikan penyuluhan kepada masyarakat dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis mengenai kewajiban dan tanggung jawab para pemegang hak atas tanah untuk memasang tanda batas pada bidang tanahnya, menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada Panitia Ajudikasi, menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaan tanah. Penyuluhan tersebut harus disampaikan dengan sistem dan cara yang dapat dengan mudah diterima dan dipahami oleh masyarakat bahkan oleh masyarakat awam yang kurang atau tidak mengerti tentang pendaftaran tanah secara sistematis. Jadi dari segi bahasa yang bisa diterima dan dimengerti dan tidak membingungkan.
4. Menambah jumlah tenaga ahli di Kantor Pertanahan, karena dengan jumlah yang banyak, pekerjaan juga akan cepat terselesaikan.
5. Meningkatkan jumlah kendaraan dinas sebagai sarana penunjang dalam melancarkan kegiatan dalam rangka pendaftaran tanah secara sistematis (untuk kegiatan penyuluhan, pengukuran, pemetaan).

Mengadakan pendidikan dan latihan tersendiri dan kursus bagi petugas maupun staf yang kurang ahli dan kurang menguasai berbagai hal yang menyangkut pendaftaran tanah secara sistematis. Selanjutnya diadakan evaluasi atas hasil pelatihan dan kursus tersebut. Berkaitan dengan upaya ini, pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, telah berupaya mengadakan kursus bagi staf/tenaga Kantor Pertanahan yang kurang ahli, yaitu diantaranya :¹³

- Kursus Pendaftaran Tanah Sistematis (ajudikasi) : 5 orang
- Kursus CRS : 2 orang
- Kursus Pemetaan Digital : 2 orang
- Kursus Quality Management (QM) : 1 orang

3.2. Upaya Pencegahan Yang Dilakukan Oleh Masyarakat.

Selain hal-hal tersebut di atas juga masih terdapat beberapa hal yang dapat diupayakan oleh berbagai pihak yang terkait dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu masyarakat sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah dan pemerintah (Kantor Pertanahan) selaku pihak pelaksana pendaftaran tanah.

Dalam upaya mengatasi berbagai hambatan yang disebabkan oleh faktor dari masyarakat dalam kasus asal-usul tanah yang kurang jelas riwayatnya. Hal

¹³ Hasil Wawancara dengan Bapak Subianto, Staf Peralihan dan Pembebanan Hak dan PPAT, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, Tanggal 10 Desember 2001.

ini mungkin disebabkan karena para pihak yang mengetahui riwayat tanah tersebut telah meninggal, sedangkan para ahli warisnya tidak /kurang mengerti bagaimana status dan riwayat tanah. Untuk memecahkan masalah ini, maka alat bukti yang ada digunakan dan dilengkapi dengan pernyataan dari pihak yang bersangkutan atas tanah tersebut dan keterangan dari saksi-saksi (minimal 2 orang) dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pihak yang bersangkutan, bahwa pihak yang bersangkutan itu adalah benar pemilik bidang tanah yang akan didaftar. Jika dalam hal ini ada suatu pewarisan, maka mutlak juga diperlukan adanya alat bukti tertulis lain yaitu surat keterangan waris dari lurah / Kepala Desa atau Camat.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah diatur mengenai berbagai alat bukti tertulis yang dapat digunakan untuk keperluan pendaftaran tanah yaitu dalam pasal 23 dan pasal 24 . Jadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah berusaha mengupayakan suatu pemecahan dalam hal pembuktian pemilikan/ penguasaan suatu bidang tanah.

Mengenai lahan / luas bidang tanah yang sempit juga tetap perlu untuk diadakan pendaftaran mengingat akan arti pentingnya kekuatan hukum yang sah dalam hal pemilikan tanah agar suatu saat tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan. Selain itu dengan adanya pendaftaran tanah secara sistematis juga terasa lebih memberikan keuntungan bagi masyarakat, karena pengurusannya lebih cepat dan tidak memungut biaya (biaya dari pemerintah), jika mungkin terdapat biaya tapi jumlahnya relatif sangat kecil.

Sedangkan mengenai pemilikan tanah absantee, pada dasarnya hal ini adalah merupakan larangan (Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964).

Larangan pemilikan tanah absentee ini diatur dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 jo pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964, sedangkan dasar hukumnya adalah pasal 10 ayat (2) UUPA. Pemilikan tanah absentee tersebut bisa menimbulkan kesulitan-kesulitan dalam hal tidak efisiensinya pada saat penggarapan tanah, penyelenggaraannya menjadi tidak efisien, pengawasannya sangat sulit dilakukan, dalam hal ini adalah disebabkan pemilik tanah bertempat tinggal di luar Kecamatan tempat tanah itu berada, jadi dalam hal proses pendaftarannyapun susah apalagi pendaftaran tanah secara sistematis itu ada jangka waktu penetapannya oleh pemerintah, langsung maupun tidak langsung penerapan tanah absentee ini sangat mengganggu dan mempersulit pendaftaran tanah.

Timbulnya pemilikan tanah absentee ini ada beberapa macam, yaitu :

1. Masyarakat yang memang sengaja membeli atau memiliki tanah di luar kecamatan tempat tinggalnya (sebelum tahun 1962).
2. Masyarakat yang memiliki tanah di dalam wilayah kecamatan tempat tinggalnya tetapi kemudian mereka pindah meninggalkan kecamatan tempat letak tanahnya.
3. Orang-orang yang menerima warisan tanah pertanian yang letaknya di kecamatan lain.

4. Orang-orang yang mendapatkan pemilikan atas tanah di luar kecamatan tempat tinggalnya dikarenakan adanya perbuatan hukum lain yaitu jual beli, hibah, tukar menukar.

Oleh sebab itu, sebelum diadakan pendaftaran tanah secara sistematis kasus-kasus adanya pemilikan tanah absentee ini harus diselesaikan terlebih dahulu. Bagi masyarakat yang memiliki tanah di luar kecamatan tempat letak tanah karena kepindahannya dari kecamatan tersebut, maka jika hal tersebut tidak dilaporkan kepada Kepala Desa (pejabat setempat yang berwenang), dalam waktu 2 tahun terhitung sejak ia meninggalkan tempat tinggalnya, wajib untuk memindahkan hak atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di wilayah kecamatan tempat letak tanah tersebut. Sedang apabila hal tersebut dilaporkan kepada Kepala Desa, wajib memindahkan hak atas tanahnya pada orang lain yang bertempat tinggal disatu kecamatan dengan tempat letak tanah dalam waktu 1 tahun terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 2 tahun ia meninggalkan tempat tinggalnya.

Jika pemilikan tanah absentee tersebut diperoleh karena warisan, maka ia harus pindah ke kecamatan tempat letak tanah tersebut atau memindahkan hak atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan tempat letak tanah itu dalam jangka waktu 1 tahun sejak meninggalnya pewaris tanah, jika pembagian warisan belum selesai dapat jangka waktu diperpanjang oleh Menteri.

Adanya jangka waktu pemindahan/peralihan hak karena pemilikan tanah absentee yang relatif cukup lama ini dapat mempersulit dan menghambat

jalannya pendaftaran tanah secara sistematis, akan tetapi dengan penyuluhan dan peningkatan efektivitas dan efisiensi peraturan-peraturan mengenai larangan pemilikan tanah absentee diupayakan bisa mengurangi jumlah tanah absentee tersebut. Namun apabila belum bisa, bagi pemilikan tanah absentee ini bisa diberi jalan keluar melalui pendaftaran tanah secara sporadik, karena jangka waktu pendaftarannya lebih lama.

Dalam larangan pemilikan tanah absentee ini terdapat perkecualian-perkecualian, yaitu tidak berlaku bagi mereka yang menjalankan tugas negara (dinas keluar negeri, menunaikan ibadah haji), dan bagi para pensiunan pegawai negeri dan janda pegawai negeri maupun janda pensiunan pegawai negeri selama tidak menikah lagi dengan seorang bukan pegawai negeri atau pensiunan pegawai negeri diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Secara Guntai oleh Para Pensiunan Pegawai Negeri (LNRI 1977-5; TLN Nomor 3094)¹⁴

¹⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit*, h. 354.

BAB IV

MANFAAT PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI AJUDIKASI DI WILAYAH KABUPATEN SIDOARJO

4.1. Asas, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa Pendaftaran Tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas sederhana dimaksudkan bahwa ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah tersebut mudah untuk dipahami oleh para pihak yang berkepentingan, terutama bagi para pemegang hak atas tanah. Asas aman, bahwa proses pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya nanti dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Asas terjangkau, bahwa hal ini dikaitkan dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, maka pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut harus dapat terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Asas mutakhir adalah mengenai hal kelengkapan dan keseimbangan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah pada suatu keadaan yang mutakhir, termasuk mengenai kewajiban mendaftarkan dan mencatat segala perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Pemeliharaan data pendaftaran tanah harus dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan selalu sesuai dengan keadaan nyata yang ada

dilapangan. Dalam azas terbuka, maka diharapkan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Menurut Soedikno Mertokusumo, terdapat dua azas dalam pendaftaran tanah, yaitu¹⁵ :

1. Azas specialiteit; bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak tanah, dan batas-batas tanah. Asas specialiteit ini dalam UUPA, dimuat dalam kegiatan pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, dan peralihan hak atas tanah. Azas ini ditujukan kepastian data fisik mengenai tanah itu sendiri yang menyangkut letak, luas dan batas-batas tanah.
2. Asas openbaarheid (asas publisitas); azas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama dari hak atas tanah, serta bagaimana yang terjadi mengenai peralihan dan pembebanannya. Data ini bersifat terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang

¹⁵ Soedikno Mertokusumo, "Hukum dan Politik Agraria", *Karunika*, Universitas Tebuka, Jakarta, 1998, h. 99.

ada di kantor pertanahan Kabupaten / Kotamadya, termasuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkan sertifikat pengganti atas sertifikat yang hilang atau rusak.

Dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah ditegaskan bahwa yang menjadi tujuan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh Pemerintah adalah tercapainya kepastian hukum. Pendaftaran tanah yang dimaksudkan di sini adalah Rechts Cadaster hukum di bidang pertanahan, selain diperlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten, sesuai jiwa dan ketentuannya diperlukan juga penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif. Maka dalam menghadapi kasus-kasus konkret para pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti hak yang diberikan kepadanya, akan dengan mudah dapat membuktikan, bahwa dialah yang berhak atas tanah yang dikuasainya. Hal tersebut juga akan memudahkan bagi pihak-pihak lain yang berkepentingan untuk memperoleh data fisik dan data yuridis yang dapat dipercaya kebenarannya, mengenai tanah tersebut baik dalam hal jual beli tanah, tanah sebagai jaminan kredit dan juga untuk keperluan yang terkait dengan kegiatan ekonomi dan pembangunan lainnya.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah, adalah :

- a. bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka akan memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang

- hak yang bersangkutan. Kepastian hukum di sini adalah menyangkut kepastian obyek yaitu mengenai letak, luas dan batas-batas tanah, kepastian hak dan subyek, yaitu mengenai status hukum, ada atau tidaknya hak serta kepentingan pihak lain dengan perihal siapa yang mempunyai tanah;
- b. terciptanya suatu pusat informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
 - c. terwujud dan terselenggaranya tertib administrasi di bidang pertanian;

Adapun jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah menurut Soedikno Mertokusumo, meliputi¹⁶ :

1. Kepastian hak atas tanah; dengan ini akan dapat diketahui status haknya, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan atau hak-hak yang lain.
2. Kepastian subyek haknya; dapat diketahui siapa yang menjadi subyek haknya, apakah orang seorang, orang-orang secara bersama-sama ataukah badan hukum.
3. Kepastian obyek haknya; akan dapat diketahui dengan pasti dimana letak tanah, batas-batas dan ukuran / luas tanahnya.

Dengan adanya kepastian hukum, maka bisa dihindari kemungkinan persengketaan yang akan terjadi dan bisa menghilangkan keraguan pihak ketiga yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Produk terakhir pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum adalah berupa pemberian alat bukti hak atas

¹⁶ *Ibid*, h. 95

tanah yang berupa sertifikat. Dengan demikian Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut telah memperkaya ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, dimana dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA.

Manfaat dari pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat, sehingga dapat dijadikan sebagai suatu pengecekan terhadap sengketa dan bermanfaat untuk penetapan suatu perpajakan.¹⁷

Selain itu pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya, dapat juga bermanfaat bagi tiga pihak, yaitu :

1. Manfaat bagi pemegang hak
 - a. Memberikan rasa aman
 - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisiknya.
 - c. Mempermudah dalam pelaksanaan peralihan hak.
 - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi, sehingga menguntungkan bagi pemegang haknya.
 - e. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
 - f. Penetapan pajak bumi dan bangunan tidak mudah keliru.
2. Manfaat bagi pemerintah

¹⁷ Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, 1986, h. 96.

- a. Akan tercipta tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu tertib pertanahan.
 - b. Dapat memperlancar kegiatan pemerintah yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
 - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan baik mengenai batas-batas tanah maupun pendudukan tanah secara liar.
3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur
- Kreditur / calon pembeli, dapat memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi obyek perbuatan hukum mengenai tanah secara jelas.¹⁸

4.2. Manfaat Pendaftaran Tanah Secara Sistematis di Sidoarjo.

Berdasarkan hasil pengamatan dan penelitian yang penulis lakukan terhadap para responden, dapat diketahui bahwa terdapat beberapa manfaat dengan diadakannya pendaftaran tanah secara sistematis di Desa / Kelurahan Mojorangagung, Wonokasian, dan Sawocangring, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo, diantaranya adalah :

1. Tidak ada pungutan biaya

Bagi masyarakat di Desa / Kelurahan Mojorangagung, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo yang sebagian besar tidak berpenghasilan besar, dengan adanya kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis ini

¹⁸Urip Santoso, "Tinjauan Singkat Tentang Pendaftaran Tanah", Akademika, No. 20, Th. VII, 1999, h.14,15.

mereka tidak perlu mengeluarkan biaya, jika ada pengeluaran biaya tapi hanya sedikit jumlahnya, untuk tanah adat : Rp. 2.500,00, untuk tanah negara Rp. 17.500,00 karena dalam kegiatan ini pembiayaan sudah ditanggung oleh pemerintah, jadi meringankan beban masyarakat. Hal ini lain dengan pendaftaran tanah secara sporadik, dimana bukan berdasar atas rencana kerja / inisiatif pemerintah tapi dari masyarakat sendiri, dimana semua pembiayaan adalah menjadi tanggungan masyarakat yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah.

2. Waktu lebih singkat

Sesuai dengan mendesaknya kebutuhan masyarakat akan kepentingan mendapatkan suatu kepastian hukum atas bidang tanah yang mereka miliki, maka dengan pendaftaran tanah secara sistematis ini masyarakat tidak perlu lagi mengurus sendiri dengan prosedur yang berbelit sehingga memakan waktu yang lebih lama. Karena kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis ini adalah program pemerintah dan sudah dengan suatu rencana kerja yang matang, maka jangka waktu pelaksanaan pendaftaran tanah sudah ditetapkan dan dengan perhitungan yang setepat-tepatnya, jadi relatif lebih singkat untuk sampai terbitnya sertifikat bagi masyarakat.

Dengan adanya waktu yang lebih singkat ini, maka kepastian hukum juga akan lebih cepat didapatkan masyarakat, dan masyarakat dapat menjalankan kegiatannya dengan tenang, tidak perlu was-was lagi dan tidak perlu takut nantinya terjadi hal-hal yang merugikan, karena

mereka sudah mendapatkan alat bukti yang kuat atas bidang tanah tersebut, dan dapat menghindari terjadinya sengketa atas tanah.

3. Memperkecil jumlah sengketa atas tanah

Dengan pendaftaran tanah secara sistematis ini, maka jumlah bidang tanah yang terdaftar makin meningkat. Mengingat kegiatan ini dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa / kelurahan.

Jadi dengan demikian kepastian hukum atas bidang-bidang tanah disuatu desa tersebut akan dapat terwujud, sehingga nantinya dapat memperkecil jumlah sengketa atas tanah. Akhirnya dapat meningkatkan kesejahteraan dan rasa aman dalam masyarakat.

4. Meringankan beban masyarakat

Karena kegiatan ini merupakan inisiatif dari pemerintah, maka masyarakat yang bidang tanahnya dilaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis tidak perlu untuk repot-repot mengurus sendiri proses maupun prosedurnya. Tidak perlu mengajukan permohonan yang sering memakan waktu yang lama dan tidak perlu mengeluarkan biaya yang besar. Segala sesuatunya yang mengurus adalah petugas dari Badan Pertanahan Nasional melalui Panitia Ajudikasi. Di sini masyarakat hanya dituntut kewajiban dan tanggung jawabnya untuk menyiapkan data-data, informasi batas-batas dan bukti pemilikan atas bidang tanahnya.

Jadi, proses pendaftaran tanah secara sistematis ini tidak merepotkan masyarakat. Masyarakat masih leluasa untuk menjalankan

kegiatan sehari-harinya dan tidak terganggu dengan adanya kegiatan ini. Sehingga kegiatan pendaftaran tanah jalan terus, kepastian hukum dapat tercapai dan dapat meringankan beban masyarakat.

5. Melancarkan berbagai keperluan dan kegiatan masyarakat.

Dengan berakhirnya kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, maka produk akhirnya adalah dengan terbitnya sertipikat. Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa sertipikat adalah alat bukti yang kuat. Dengan adanya sertipikat, masyarakat di Desa/Kelurahan Mojorangagung, Wonokasian dan Sawocangkring, Kecamatan Wonoayu Kabupaten Sidoarjo merasa makin mudah dan lancar untuk melakukan perbuatan hukum yang lain.

Perbuatan-perbuatan hukum itu antara lain, dapat dengan mudah melakukan transaksi tanah seperti jual beli tanah, hibah, dan peralihan hak lainnya, juga untuk keperluan masyarakat yang membutuhkan uang dengan cara meminjam pada bank, tanah tersebut bisa digunakan untuk dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan, karena bank baru bersedia meminjamkan jika sudah bersertipikat. Jadi dengan ini mendatangkan kemudahan bagi usaha masyarakat dalam memenuhi keperluannya.

6. Meningkatkan nilai tanah

Dengan tanah yang sudah bersertipikat harga jual terhadap tanah tersebut juga meningkat, sehingga bisa mendatangkan kemakmuran bagi masyarakat.

Dengan adanya berbagai manfaat yang dapat diperoleh oleh masyarakat selaku pemegang hak tersebut, maka hal itu juga dapat membantu pemerintah untuk menekan jumlah sengketa atas tanah sehingga berkurang dan pada akhirnya dapat memperlancar kegiatan pemerintah seperti tata guna tanah dan tercapainya tertib administrasi. Dengan demikian manfaat-manfaat yang dirasakan oleh masyarakat dengan adanya pendaftaran tanah secara sistematis ini sudah sesuai dengan tujuan dan manfaat dalam pendaftaran tanah pada dasarnya. Jadi manfaat-manfaat tersebut bukan hanya suatu teori, tapi memang benar-benar dirasakan sendiri oleh masyarakat, dalam tulisan ini meninjau masyarakat di Desa / Kelurahan Mojongagung, Wonokasian dan Sawocangkring, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo.

BAB IV

PENUTUP

4.3. Kesimpulan

1. Dalam upayanya untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi dalam prakteknya masih menemui beberapa hambatan baik itu dari pemerintah, seperti kurangnya jumlah tenaga ahli, sarana dan fasilitas, juga hambatan dari masyarakat, seperti terjadi sengketa batas, riwayat tanah yang kurang jelas, maupun sengketa waris, sehingga dapat menyulitkan petugas ajudikasi dalam pelaksanaan tugasnya.
2. Terhadap hambatan-hambatan dalam praktek pendaftaran tanah secara sistematis di Sidoarjo, maka dapat ditempuh berbagai upaya diantaranya peningkatan penyuluhan terhadap masyarakat, pendidikan dan pelatihan pegawai/petugas, sosialisasi peraturan tentang pendaftaran tanah, peningkatan partisipasi masyarakat maupun tambahan jumlah tenaga dan staf pendaftaran tanah.
3. Dengan ditempuhnya berbagai upaya penanggulangan terhadap hambatan-hambatan dalam pendaftaran tanah secara sistematis, maka dapat meningkatkan keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis sehingga nantinya dapat memperoleh manfaat, seperti biaya ringan, batas-batas menjadi jelas atau mengurangi sengketa atas tanah dan peningkatan nilai tanah.

4.4. Saran-Saran

1. Pendaftaran tanah secara sistematis melalui adjudikasi oleh pemerintah hendaknya lebih ditingkatkan, agar diadakan penggiatan yang meliputi sasaran lokasi yang lebih luas, lebih merata keseluruh pelosok desa / kelurahan di Indonesia mengingat banyaknya kemudahan dan keuntungan yang diperoleh masyarakat dengan adanya kegiatan ini, sehingga daerah-daerah yang belum menjadi sasaran program adjudikasi, untuk yang berikutnya bisa diikutsertakan program adjudikasi.
2. Kepada para masyarakat pemegang hak atas tanah seharusnya lebih memaksimalkan peranannya dalam membantu kelancaran pendaftaran tanah secara sistematis, seperti penyediaan bukti-bukti dan pemasangan tanda batas.
3. Diharapkan dapat terjalin suatu kerjasama yang baik antara berbagai instansi yang terlibat dalam pendaftaran tanah secara sistematis (Kantor Pertanahan, PPAT, Pemerintah Daerah, Camat, Kepala Desa, Pejabat Kantor Lelang, PPAIW, Perusahaan Pengairan, dan lain-lain).

DAFTAR BACAAN

- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta, 1997.
- Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, 1986.
- Parlindungan, A.P., Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Soedikno Mertokusumo, "Hukum dan Politik Agraria", Majalah Karunika, Jakarta, 1998.
- Soni Harsono, "Perkembangan Kebijakan Dibidang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Memasuki Pembangunan Jangka Panjang Kedua", Makalah, Jakarta, 1994.
- Sumardji, "Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah", Majalah Yuridika, Surabaya, 2001.
- Sumardjono, Maria S.W., "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah", Makalah, Yogyakarta, 1997.
- Ter Haar Bzn, Asas-asas dan Susunan Hukum Adat, Terjemahan K. Ng. Soebekti Poesponoto, Pradnya Paramita, Jakarta, 1971.
- Urip Santoso, "Tinjauan Singkat Tentang Pendaftaran Tanah", Majalah Akademika, Surabaya, 1999.
- Peraturan Perundang-Undangan :
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 Nomor 104 – TLNRI Nomor 2043.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1997 Nomor 59 – TLNRI Nomor 3696.
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961, tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, LNRI Tahun 1961 Nomor 280 – TLNRI 2322.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964, tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961, tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, LNRI Tahun 1961 Nomor 112 – TLNRI Nomor 2702.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
UNIVERSITAS AIRLANGGA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Dharmawangsa Dalam Selatan Surabaya 60286, Te'p. (031) 5023151 5023252 Fax. (031) 5020454

Nomor : 1219/J03.1.11/PL/2001
Lampiran : ---
Perihal : **Ijin Survey**

31 Agustus 2001

Kepada yang terhormat

KANTOR BPN KABUPATEN SIDOARJO
di –
SIDOARJO

Dengan hormat,

Perkenankalah bersama ini kami mohon kesediannya untuk menerima mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga :

N a m a : CAHYO AYU SETIYOWATI
N I M : 039814716
Semester : VII (TAHUN KE-4)
Alamat : JL. Perum Puri Indah A/1, Sidoarjo

Adapun keperluan yang bersangkutan adalah untuk mencari data/informasi yang diperlukan guna penyusunan "SKRIPSI" pada jenjang pendidikan Strata I (S1).

Demikian atas bantuan dan kerjasama yang baik, tak lupa kami mengucapkan terima kasih.



a.n. Dekan

Pemb. Dekan I Bidang Akademik,

Prof. Dr. H. MOCH. ISNAENI, S.H., MS.
NIP. 130 604 270



PEMERINTAH KABUPATEN SIDOARJO
BADAN KESATUAN BANGSA DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT

Komplek Stadion Gelora Delta. Jalan Pahlawan Telp. / Fax. 8921954

SIDOARJO - 61211

nomor : 072 / **617** / 404.4.4 / 2001
jenis : Penting
sasaran : -
perihal : Pelaksanaan untuk melakukan
survey / research a/n
Sdr. CAHYO AYU SETYOWATI

Sidoarjo, 19 Nopember 2001
Kepada
Yth. Sdr. KEPALA BADAN PERTANAHAN
KABUPATEN SIDOARJO
DI
S I D O A R J O

Berdasarkan surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya
No. 1613/J.03.1.11/PL/2001.....
tanggal 6 Nopember 2001..... perihal surat keterangan
untuk melakukan survey / research, maka bersama ini kami hadapkan
SDR... CAHYO AYU SETYOWATI... NIM..... 039814716... MHS... FAK... HUKUM UNAIR...
SURABAYA... ALAMAT... : PERUM PURI INDAH A/1 SIDOARJO.....
.....
untuk melakukan survey / research di kantor / Wilayah Saudara dengan thema "
" PENDAFTARAN TANAH MELALUI AJUDIKASI (Studi di Wilayah Kabupaten
..... Sidoarjo).....
..... " selama
.....
..... 3 (TIGA) BULAN TERHITUNG TGL. SURAT DIKELUARKAN.....

Demikian untuk menjadikan maklum.

terbaca :
n. Sdr. Dekan Fak. Hukum Unair
di Surabaya.

AN BUPATI SIDOARJO
BADAN KESATUAN BANGSA DAN LINMAS

Drs. **BOEDJARWO, MM.**
E M B I N A



PEMERINTAH KABUPATEN SIDOARJO
 IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KECAMATAN WONOAYU

JL. RAYA WONOAYU NCMOR : 83 TELEPON NO. 8971009
 WONOAYU - 61261

Wonoayu, 26 - Desember - 2001

Nomor : 027/749/404.5.9/2001
 Sifat : Segera
 Lampiran : - - -
 Perihal : Melaksanakan Survey /-
 Reseach A/n. Sdr CAHYO-
 AYU SETIYOWATI.

Kepada
 Yth. 1. Sdr. KEPALA DESA MOJORANGGUNG
 2. " KEPALA DESA SAWCANGKRING
 3. " KEPALA DESA WONOKASIAN.

Mendasari surat dari Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Perlin-
 dungan Masyarakat Kabupaten Sidoarjo tanggal 19 Nopember 2001 No.-
 027/617/404.4.4/2001 perihal tersebut pada pokok surat, maka ber --
 sama ini kami beritahukan bahwa mulai tanggal 19 Nopember s/d 19-
 Februari 2002 (3 bulan) di Desa Saudara akan diadakan Survey / -
 Reseach dari Mahasiswa Fakultas Hukum UNAIR Surabaya mengambil -
 thema " PENDAFTARAN TANAH MELALUI AJUDIKASI ".

Demi kelancaran pelaksanaan tersebut diatas mohon bantuan -
 Saudara sepenuhnya.

Demikian untuk menjadikan perhatiannya.



WONOAYU

SYARONI MARZUQI, S.sos.MM

Penata TK.I

NIP. 010 110 544

IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS SINLAJOGA
PEMERINTAH KABUPATEN SIDOARJO

KECAMATAN

WONOAYU

KANTOR KEPALA DESA

WONOKASIAN

ALAMAT

Jl. GUNDO WIJOYO No. 01 Telp. 08123153498.
WONOKASIAN

SURAT KETERANGAN

Reg. No. : 072 / 0001 / 404.5.9.19/2002.

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Desa **Wonokasian**
menerangkan dengan sebenarnya seorang.

Nama **CAHYO AYU SETIYOWATI** X/P Umur **21 Tahun.**
Temp. Tgl. Lahir **Sidearjo, 27 Maret 1980.**
Bangsa / Agama **Jawa / Islam**
Pekerjaan **Mahasiswa UNAIR Fak. Hukum.**
Alamat **Perumahan Puri Indah A/1 RT. RW.**
Kec. Sidearjo Kab. Sidearjo.
No. KTP / KK **-**

Keterangan **Orang tersebut diatas benar-benar telah melakukan
Survey di Desa Wonokasian mengenai pendaftaran
tanah melalui Progran AJUDIKASI .**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana perlu.

Wonokasian, 3 Januari 2002.

Pemegang Surat



Kepala Desa / Lurah

ABDUL MUNIF

Signature of Cahyo Ayu Setiyowati

CAHYO AYU S.

Pendaftaran Tanah Melalui Ajudikasi) Cahyo Ayu Setiyowati

PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II SIDOARJO
KECAMATAN WONOAYU
KANTOR KEPALA DESA MOJO RANGAGUNG
 Jl. MOJO RANGAGUNG No. Telp.

SURAT KETERANGAN

Reg. No. 00025 / 20 / 404.735.16 / 2002

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Desa Mojo rangagung menerangkan dengan sebenarnya seorang :

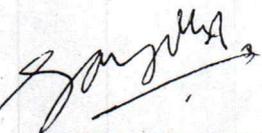
Nama : CAHYO AYU SETIYOWATI
 Temp./tgl. Lahir : Surabaya 27 Maret 1980
 Bangsa/Agama : Indonesia / Islam
 No. KTP/KSK :
 Pekerjaan : Mahasiswi UNAIR Surabaya
 Alamat : Perumahan Puri Indah Blok A no. I Sidoarjo
 Tujuan ke : Dekan Fakultas Hukum UNAIR Surabaya
 Keperluan : Melaporkan kegiatan hasil Survei untuk kelengkapan Skripsi
 Masa berlaku : 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal dikeluarkannya.
 Keterangan : Orang tersebut diatas benar-benar telah mengadakan Survei mengenai pendaftaran tanah melalui Ajudikasi di Desa Kami.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk sebagaimana perlu.

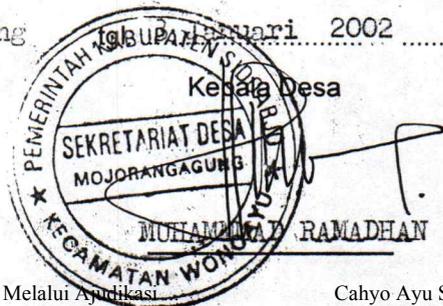
Pemegang Surat

Mojo rangagung

Surabaya 2002



CAHYO AYU SETIYOWATI



AN 494113

DAFTAR ISI 21

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT

MELIK No. 2554



PROVINSI

JAWA TIMUR

KABUPATEN / KOTAMADYA

SIDOARJO

KECAMPATAN

WONOAYU

D E S A / KELURAHAN

WONOKASIAN

KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN / KOTAMADYA

SIDOARJO

DAFTAR ISI 208

No. 3075 / W /19 99

DAFTAR ISI 307

No. 3075 / W /19 99

1 2 0 1 0 0 1 0 0 1 0 0 2 5 5 4

PENDAFTARAN PERTAMA

HAK MILIK
No. 2554
Desa / Kecamatan Wonokasian
Tgl. berakhirnya hak
NIB 12.10.10.10.02670
Letak Tanah SAWAH KRAMAT

NAMA PEMEGANG HAK
ABDUL MUNIF
Tanggal lahir / akta pendirian
20 - 09 - 1965

ASAL HAK
Konversi
Pemberian hak
Pemecahan / Pemisahan /
Penggabungan bidang

g) PEMBUKUAN
www.Sidoarjo.go.id
A.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Sidoarjo
Ketua Panitia Ajudikasi

DASAR PENDAFTARAN
Daftar Isian 202
Tgl. 08 - 03 - 1999
No. 08/BA/III/1999
Surat Keputusan
Tgl.
No.
Permohonan Pemecahan /
Pemisahan / Penggabungan bidang
Tgl.
No.

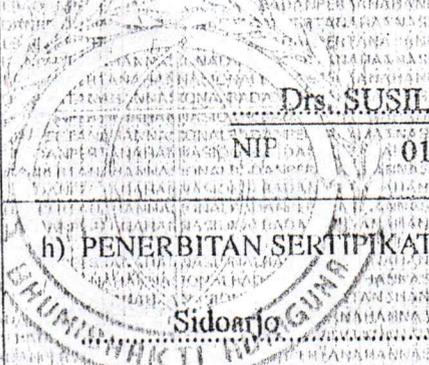
h) PENERBITAN SERTIPIKAT
Sidoarjo
A.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Sidoarjo
Ketua Panitia Ajudikasi

SURAT UKUR
Tgl. 08 - 03 - 1999
No. 2526 / 10 / 1999
Luas. 384 M²

Drs. SUSILO PUJJI ROHADI
NIP 010 071 662

PENUNJUK
Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Timur
Tanggal 3 September 1970
No. I/Agr/82/XI/HM/01.G/1970

Drs. SUSILO PUJJI ROHADI
NIP 010 071 662



AN 494113

DAFTAR ISI 207

NIB : 12.10.10.10.02670

SURAT UKUR

2526 / 10 / 19 99

Nomor : / 19.....

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Jawa Timur

Kabupaten/ Kota : Sidoarjo

Kecamatan : Wonorejo

Desa/Kelurahan : Wonokasian

Peta Pendaftaran Tanah

Nomor Peta Pendaftaran : 49.2-31.067-04-2

Lembar : Kotak

Keadaan Tanah : Sawah

Tanda-tanda batas : Tugu beton

Luas : 384 m² (Tiga ratus delapan puluh empat meter persegi)

Batas-batas ditunjukkan oleh Abdul Munif

Penunjukan dan penetapan batas

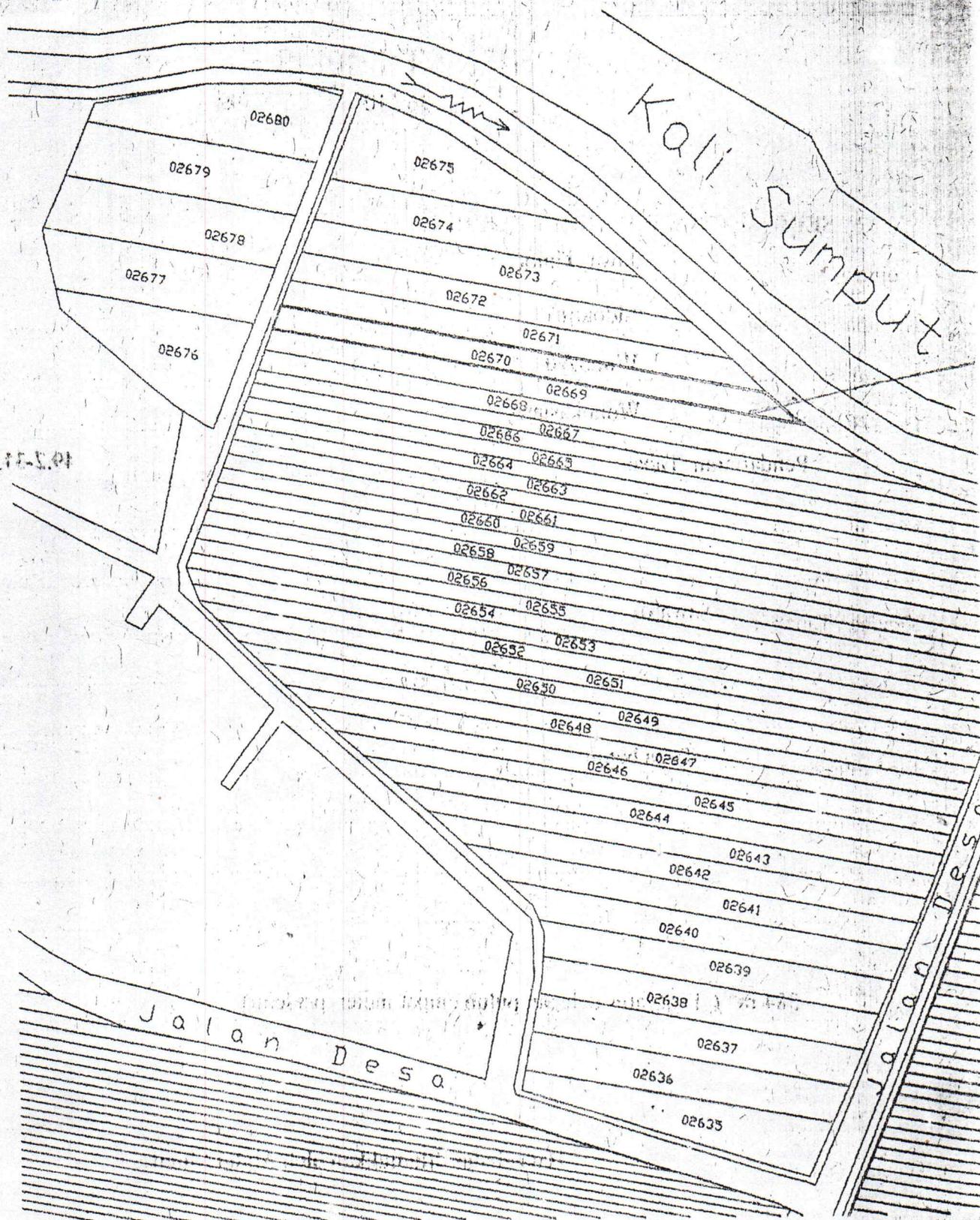
Pendaftaran Tanah Melalui Ajudikasi

Cahyo Ayu Setiyowati

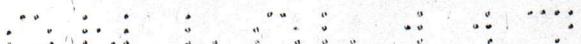
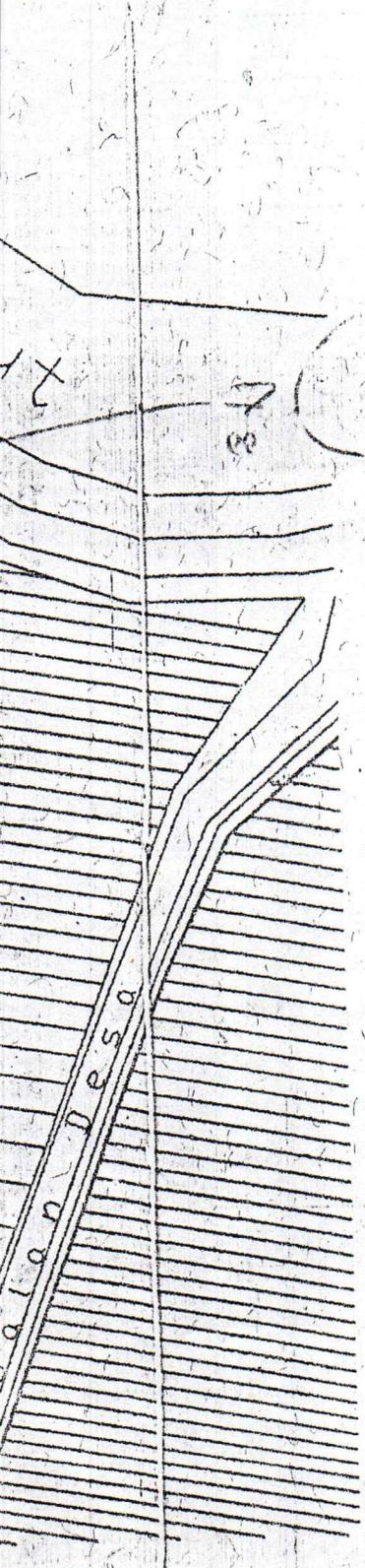


SKALA 1 : 1000

LIBRARY



PENJELASAN : batas tanah ini
Skripsi Pendaftaran Tanah Melalui Ajudikasi ... Cahyo Ayu Setiyowati



Ketentuan P.P. 24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan

Pasal 17

- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 32

- (1) Sertifikat 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.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan ikhtad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT

MILIK No. 226

HAK :

JAWA TIMUR

PROVINSI

SIDOARJO

KABUPATEN / KOTAMADYA

WONOAYU

KECAMATAN

WONOKASIAN

DESA / KELURAHAN

DAFTAR ISIAN 208

No. 747 / W / 19 ... 99

DAFTAR ISIAN 307

No. 747 / W / 19 ... 99

KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN / KOTAMADYA

SIDOARJO

120 100 100 100 100 100 00226

PENDAFTARAN PERTAMA

HAK MILIK
No. 226
Desa / Kec. Wonokasian
Tgl. berakhirnya hak
NIB 12.10.10.10.00212
Letak Tanah RT. 03 RW. 01

NAMA PEMEGANG HAK
ABDUL MUNIR
Tanggal lahir / atau pendidikan
20 - 09 - 1965

ASAL HAK
Konversi
Pembelian hak
Pemecahan / Pemsahan
Penggabungan bidang

g) PEMBUKUAN
Sidoarjo
Tgl. 02 - 02 - 1999
A.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Sidoarjo
Ketua Panitia Ajudikasi

DASAR PENDAFTARAN
Daftar Isian 202
Tgl. 01 - 02 - 1999
No. 05/BA/II/1999
Surat Keputusan
Tgl.
No.
Permohonan Pemecahan /
Pemsahan / Penggabungan bidang
Tgl.
No.

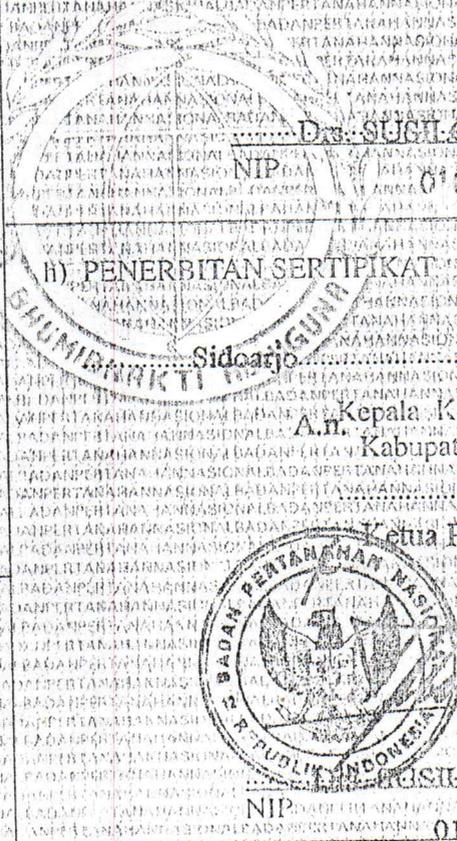
h) PENERBITAN SERTIFIKAT
Sidoarjo
Tgl. 02 - 02 - 1999
A.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Sidoarjo
Ketua Panitia Ajudikasi

SURAT UKUR
Tgl. 01 - 02 - 1999
No. 198 / 10 / 1999
Luas: 861 M²

SILO PUDIPOTAJE
NIP. 010 071 662

PENUNJUK
Pengumuman Data Yuridis Dan Data Fisik Bidang Tanah tgl. 31 Desember 1998
Nomor : PENG / 05 / PAN.AJD.03 / XII / 1998
Tanah bekas hak yasan
Skripsi Pendaftaran Tanah Melalui Ajudikasi

Cahyo Ayu Setyawan



DAFTAR ISIA

NIB : 12.10.10.1000

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

SURAT UKUR

Nomor : 198 / 10 / 19 99

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi **Jawa Timur**

Kabupaten / Kota **Sidoarjo**

Kecamatan **Wonoayu**

Desa / Kelurahan **Wonokhsian**

Peta Pendaftaran Tanah Nomor Peta Pendaftaran : 49.2-31.067-C

Lembar **Kotak**

Keadaan Tanah **Pekarangan**

Tanda-tanda batas **Tugu beton**

Luas **861 m²** (Delapan ratus enam puluh satu meter persegi)

Penunjukan dan penetatar **batas-batas ditunjukkan oleh Abdul Munif**



Skripsi

Pendaftaran Tanah Melalui Ajudikasi

Cahyo Ayu Setiyowati

...lain

Isian 302 tgl. No. 747/w/1999

Isian 307 tgl. 2 Februari 1999 No. 747/w/1999

UNTUK SERTIPIKAT

Sidoarjo, Tgl. 2 Februari 1999 A/n Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Sidoarjo

Ketua Panitia Ajudikasi

NIP 010 071 662

Pemisahan Penggabungan Nomor : / 19 Nomor hak :

Table with 4 columns: Tanggal, Nomor, Luas, and Nomor hak. The table contains multiple rows of data, though the text is mostly illegible due to the stamp and bleed-through.

...sanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : / 19 Nomor hak :

Ketentuan P.P. 24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan

Pasal 17

- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 32

- (1) Sertifikat 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.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan ikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyektif pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

DAFTAR ISIAN 206

DAFTAR ISIAN 306 SIS

Kantor Pertanahan : SIDOARJO
 Desa/Kelurahan : WONOKASIAN
 Kantor Pertanahan : SIDOARJO
 Terima dari : Abdul Munif

J U M L A H : Dua ribu lima ratus rupiah

untuk pembayaran : Pendaftaran Tanah Sistematis
 12. 10. 10. 10 00212
 NIB :
 M. 226 Sidoarjo, 19

TERBILANG Rp 2.500,-
 Daftar isian 307/19 00.... No. : 717/W/1999 ABDUL MUNIF
 NIP. 750 002 477

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

NOMOR : 176 - XI - 2000

TENTANG

PEMBENTUKAN PANITIA AJUDIKASI
DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK TAHUN 2000
DI KABUPATEN SIDOARJO PROPINSI JAWA TIMUR

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

imbang : bahwa dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kabupaten Sidoarjo sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 87 - XI - 2000 tanggal 5 April 2000 perlu dibentuk Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

- ingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Kepegawaian (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 3041) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999;
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
 4. Keputusan Presiden R.I. Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden R.I. Nomor 154 Tahun 1999;
 5. Keputusan Presiden R.I. Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden R.I. Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Keputusan Presiden R.I. Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah;
 6. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kotamadya;
 7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

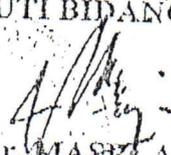
8. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 58 - XI - 1998 tanggal 3 April 1998 tentang Pengadaan Tenaga Ajudikasi di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional;
9. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 87 - XI - 2000 tanggal 5 April 2000 tentang Penunjukan Kelurahan/Desa di Propinsi Jawa Timur sebagai Lokasi Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Proyek Administrasi Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Tahun 2000;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan** :
- PERTAMA** : Membentuk Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara Sistematis di Kabupaten Sidoarjo Propinsi Jawa Timur dengan susunan keanggotaan sebagaimana tersebut dalam lampiran : I dan II Keputusan ini;
- KEDUA** : Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh Satuan Tugas (Satgas) Pelaksana Kegiatan Ajudikasi yang terdiri dari Satgas Pengukuran dan Pemetaan, Satgas Pengumpul Data Yuridis dan Satgas Administrasi;
- KETIGA** : Panitia Ajudikasi bertanggung jawab kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo yang dalam pelaksanaan tugasnya secara teknis dibina oleh Direktur Proyek Administrasi Pertanahan;
- KEEMPAT** : Segala biaya yang timbul dalam pelaksanaan Keputusan ini dibebankan pada anggaran Bagian Proyek Administrasi Pertanahan bantuan Bank Dunia Tahun 2000;
- KELIMA** : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : J A K A R T A
 PADA TANGGAL : 19 MEI 2000.

 A.N. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 DEPUTI BIDANG UMUM


 Ir. CAHYO AYU SETIYOWATI
 NIP. 010 070 395.

Tembusan disampaikan kepada Yth.:

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional, (sebagai laporan)
2. Ketua Badan Pemeriksa Keuangan;
3. Kepala BAPPENAS di Jakarta;
4. Menteri Keuangan;
5. Kepala Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan;
6. Direktur Jenderal Anggaran, Departemen Keuangan;
7. Para Depuli di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional;
8. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur;
9. Direktur Proyek Administrasi Pertanahan;
10. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Sidoarjo;
11. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;
12. Kepala Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara Surabaya;

SURUNAN PAHITIA AUDIERANSI DI DESA GAGANGKEPUSARI DAN SUWALUH PEJABAT PALONGBENDO KABUPATEN SIDOARJO PROPINSI JAWA TIMUR

AMA/TEMPAT, TGL. LAHIR	N I P	GOL.	UNIT	KETERANGAN
MARUDIANTO, BSc 9-48	010058775	III/d	KANWIL BPN PROPINSI BALI	KETUA MERANGKAP ANGGOTA
SUMARJAT 0-53	010083219	III/a	KANTOR PERTANAHAN KODYA PASURUAN	WAKIL KETUA DARI P E MERANGKAP ANGGOTA
OSO, BA 2-61	010181640	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. JOMBANG	WAKIL KETUA DARI PBT MERANGKAP ANGGOTA
ALIA DESA GAGANGKEPUSARI BALONGBENDO				ANGGOTA
ORANG PEJABAT DESA GAGANGKEPUSARI BALONGBENDO				ANGGOTA
ALIA DESA SUWALUH BALONGBENDO				ANGGOTA
ORANG PEJABAT DESA SUWALUH BALONGBENDO				ANGGOTA
BANG WIJANARKO 07-67	750000417	II/c	KANTOR PERTANAHAN KAB. SIDOARJO	SATGAS ADMINISTRASI
YANTO 11-64	750001799	II/c	KANTOR PERTANAHAN KAB. LUMAJANG	SATGAS ADMINISTRASI
MUL MUNIF 03-67	750002477	II/c	KANTOR PERTANAHAN KAB. SIDOARJO	SATGAS ADMINISTRASI
S. EKO SETIYONO, APtnh 03-66	750000108	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. LAMONGAN	SATGAS YURIDIS
IK EDI RIJANTO, APtnh 09-69	750000126	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. BAMPANG	SATGAS YURIDIS
PRIYANGGODO, APtnh 07-68	750001333	III/a	KANTOR PERTANAHAN KODYA KEDIRI	SATGAS YURIDIS
IS SUNTORO, APtnh 05-68	750001346	III/a	KANTOR PERTANAHAN KODYA MOJOKERTO	SATGAS YURIDIS
MAD TEGOEK SANTOSO, APtnh 08-69	750000626	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. PAMEKASAN	SATGAS YURIDIS
ANTO INDRADI UTOMO, APtnh 10-69	750000677	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. BANYUWANGI	SATGAS YURIDIS
ATNOKO WIBOWO, APtnh 01-68	750000629	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. PAMEKASAN	SATGAS YURIDIS

IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

NAMA/TEMPAT, TGL. LAHIR	N I P	GOL.	UNIT	KETERANGAN
TOSO, APtnh 07-68	750001062	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. PACITAN	SATGAS YURIDIS
DOJO, APtnh 11-69	750001235	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. BLITAR	SATGAS YURIDIS
R HENDRO ✓ 10-59	010160026	III/a	KANWIL BEN PROPINSI JAWA TIMUR ✓	SATGAS YURIDIS

A. N. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DEPUTI BIDANG UMUM

[Handwritten Signature]
LE. HANIK-REYIK
KORNIK. 010070395

PERUMAHAN PERUMAHAN AJUDIKASI DI DESA (PLAOSAN DAN MULYODADI) KECAMATAN WONOREJO
 KABUPATEN SURABAYA" DESA DESA JAWA TIMUR

AMA/TEMPAT, TGL. LAHIR	N T P	COL.	UNIT	KETERANGAN
MUCH. CHOLIK, SH, MSi 03-54	010073847	III/c	KANTOR PERTANAHAN KODYA SURABAYA	KETUA MERANGKAP ANGGOTA
PRIYANTONO, BSc 03-57	010105369	III/b	KANTOR PERTANAHAN KAB. TULUNGAGUNG	WAKIL KETUA DARI P MERANGKAP ANGGOTA
RAYITNO 01-55	010004661	III/b	KANTOR PERTANAHAN KODYA BLITAR	WAKIL KETUA DARI PHT MERANGKAP ANGGOTA
DESA PLAOSAN WONOAYU				ANGGOTA
ORANG PEJABAT DESA PLAOSAN WONOAYU				ANGGOTA
DESA MULYODADI WONOAYU				ANGGOTA
ORANG PEJABAT DESA MULYODADI WONOAYU				ANGGOTA
NO HERI WALUXO 8-67	750000173	II/c	KANTOR PERTANAHAN KAB. BONDOWOSO	SATGAS ADMINISTRASI
DNO 5-65	750001619	II/c	KANTOR PERTANAHAN KAB. BLITAR	SATGAS ADMINISTRASI
KNO 9-50	750001260	II/c	KANTOR PERTANAHAN KAB. TRENGGALEK	SATGAS ADMINISTRASI
SUL HUDA, APtnh 1-66	750000129	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. SAMPANG	SATGAS YURIDIS
SO SUSANTO, APtnh -65	010197137	III/a	KANWIL BPN PROPINSI JAWA TIMUR	SATGAS YURIDIS
SONO, APtnh -66	750001983	III/a	KANWIL BPN PROPINSI JAWA TIMUR	SATGAS YURIDIS
D SYAIDHU, APtnh -70	750001607	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. BANYUWANGI	SATGAS YURIDIS
JO, APtnh -69	750001060	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. PROBOLINGGO	SATGAS YURIDIS
LIANA ROHMAYATI, APtnh -65	750001272	III/a	KANTOR PERTANAHAN KODYA MADIUN	SATGAS YURIDIS
T SALADIN, APtnh -66	750001320	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. PACITAN	SATGAS YURIDIS

Skripsi

Pendaftaran Tanah Melalui Ajudikasi ...

Cahyo Ayu Setiyowati

NAMA/TEMPAT, TGL. LAHIR	N I P	GOL.	UNIT	KELOMPOK
MOCH. FATMULLISOCHID, SH 26-02-67	750001314	III/A	KANWIL BPN PROPINSI JAWA TIMUR	SATGAS YURIDIS
RUSLAN HANDAYANI 12-05-66	750003452	II/c	KANWIL BPN PROPINSI JAWA TIMOR	SATGAS YURIDIS
AGUS NAHURI, Apenh 12-08-69	750000679	III/a	KANTOR PERTANAHAN KAB. BANYUWANGI	SATGAS YURIDIS

A. H. KEPALA BALAI PERTANAHAN NASIONAL
DEPUTI BIDANG UMUM

[Handwritten Signature]
 I. F. HASMAY ASYIK
 NIP. 7010070395