

**PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG SEBAGAI
PELAKSANA PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH DALAM
RANGKA TERTIB ADMINISTRASI**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Muhammad Kafatkur Rizal

30301700228

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2021

**PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG SEBAGAI
PELAKSANA PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH DALAM
RANGKA TERTIB ADMINISTRASI**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Muhammad Kafatkhur Rizal
30301700228

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 2021

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Dan Lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Maryanto, S.H.M.H
NIDN : 0629086301

Anggota

Anggota

Rizki Adi Pinandito, S.H.M.H
NIDN : 0619109001

Dr. Arpangi, SH.MH
NIDN : 0611066805

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Islam Sultan Agung



Prof. Dr. H. Gunarto, SH..SE.AKT..M.Hum

NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Kafatkhur Rizal

NIM : 30301700228

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :
**PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG SEBAGAI
PELAKSANA PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH DALAM
RANGKA TERTIB ADMINISTRASI** adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 11 Agustus 2021



Muhammad Kafatkhur Rizal

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Kafatkhur Rizal
NIM : 30301700228
Progam Studi: Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Alamat Asal : Semarang
No. HP/ Email : 0895 3621 05853

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul : :
**PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG SEBAGAI
PELAKSANA PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH DALAM
RANGKA TERTIB ADMINISTRASI** Dan menyetujuinya menjadi hak milik
Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-
Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan
dipublikasikanya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama
tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian
hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiatisme dalam karya ilmiah ini,
maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara
pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 11 Agustus 2021



Yang menyatakan,

Muhammad Kafatkhur Rizal

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- ❖ Bangun dengan kenyataan, Tidak ada yang berjalan seperti yang direncanakan di dunia ini. Semakin lama Anda hidup, semakin Anda menyadari bahwa dalam kenyataan ini, hanya rasa sakit, penderitaan, dan kesia-siaan yang ada.

- Madara Uchiha

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- ❖ Orang tua saya yang saya tercinta, yang tidak pernah lelah dalam mendoakan saya dan selalu memberi support dan semangat kepada saya
- ❖ Sahabat-sahabat yang selama ini selalu memberi saya semangat
- ❖ Almameterku UNISSULA

KATA PENGANTAR

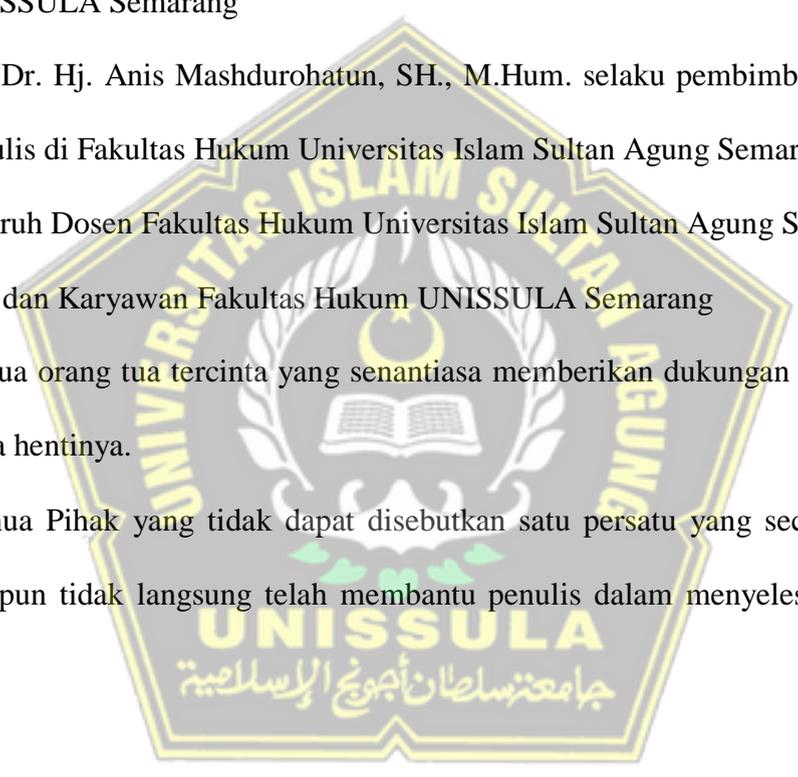
Tak ada kata yang sangat pantas kita lantunkan selain dari pada kata Syukur kepada Allah S.W.T yang tiada henti-hentinya memberikan segala limpahan nikmat, rezeki, rahman serta karunianya yang tak terhingga, yang tak mampu penulis ungkapan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG SEBAGAI PELAKSANA PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH DALAM RANGKA TERTIB ADMINISTRASI** sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan membimbing penulis. Penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada seluruh pihak yang telah membantu, baik bantuan secara moril maupun materiil demi terselesaikannya skripsi ini, yakni kepada :

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso MT., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
3. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
4. Bapak Arpangi, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang serta selaku Pembimbing Penulisan Hukum

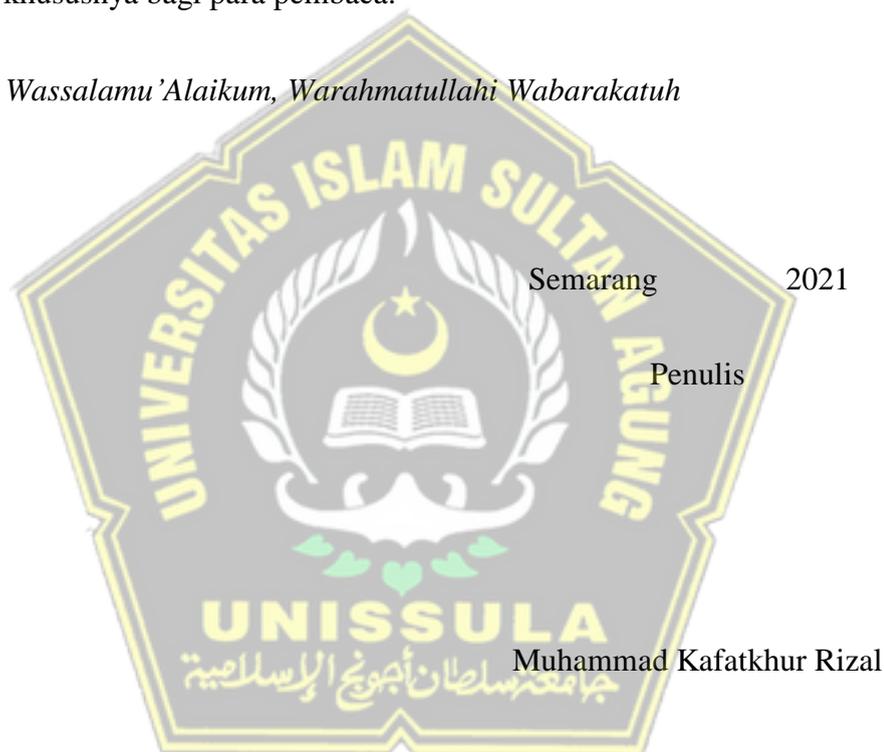
penulis.yang selalu memberikan arahan serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.

5. Bapak Khami Hartono, S.H.,M.H. Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
6. Bapak Deny Suwondo, S.H.,M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
7. Ibu Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, SH., M.Hum. selaku pembimbing akademik penulis di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
10. Kedua orang tua tercinta yang senantiasa memberikan dukungan dan doa yang tiada hentinya.
11. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.



Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas kebaikan dan bantuan - bantuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu kritik dan saran perbaikan senantiasa diharapkan. Semoga skripsi yang sederhana ini dapat memberikan manfaat serta menambah pengetahuan bagi kita khususnya bagi para pembaca.

Wassalamu'Alaikum, Warahmatullahi Wabarakatuh



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi serta untuk mengetahui dan memahami problematika apa yang terjadi serta bagaimana solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menjalankan peran serta sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Metode pendekatan yuridis sosiologis adalah metode pendekatan yang memaparkan suatu pernyataan yang ada di lapangan berdasarkan asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji.

Hasil penelitian dari penulisan ini menunjukkan bahwa : Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi, yaitu Memberikan pelayanan administrasi di bidang pertanahan dengan cara merumuskan lima program prioritas kerja Kantor Pertanahan Kota Semarang, dalam upaya untuk memberikan dan meningkatkan pelayanan pendaftaran hak atas tanah di seluruh Kota Semarang serta problematika yang terjadi serta solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menjalankan peran serta sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi yaitu kendala yang dihadapi adalah faktor masyarakat, kurangnya penerangan atau penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat, faktor birokrasi, faktor sarana dan faktor penegakan hukum. Sedangkan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu dengan cara Kantor Pertanahan Kota Semarang menempuh berbagai kebijakan pembangunan pertanahan sebagaimana yang telah penulis uraikan yang salah satunya dengan meningkatkan program perserpikatan massal untuk masyarakat miskin khususnya pelaku usaha kecil (UKM) melalui program Pensertipikatan Swadaya Masyarakat (PSM) dengan menjalin kerjasama dengan Bank Jateng dan Koperasi setempat.

Kata Kunci : Kantor Pertanahan, Pendaftaran Tanah, Peran

ABSTRACT

This study aims to find out and understand the role of the Semarang City Land Office as an executor of accelerating land registration in the context of orderly administration and to find out and understand the problems that occur and how the solution for the Semarang City Land Office is in carrying out its role as an executor of land registration acceleration in order to orderly administration

The approach method in this research is sociological juridical. The sociological juridical approach method is an approach method that describes a statement that is in the field based on legal principles, legal rules, or applicable legislation and is related to the problem being studied.

The results of this study indicate that: The role of the Semarang City Land Office as the executor of accelerating land registration in the context of orderly administration, namely providing administrative services in the land sector by formulating five priority work programs for the Semarang City Land Office, in an effort to provide and improve registration services land rights throughout the city of Semarang as well as the problems that occur as well as solutions for the Semarang City Land Office in carrying out their role as executor of accelerating land registration in the context of administrative order, namely the obstacles faced are community factors, lack of information or counseling provided to the community, bureaucratic factors, factors of means and factors of law enforcement. While the solution carried out by the Semarang City Land Office is by way of the Semarang City Land Office taking various land development policies as the authors have described, one of which is by increasing the mass association program for the poor, especially small business actors (SMEs) through the Self-Help Certification Program (PSM).) by cooperating with Central Java Bank and local cooperatives.

Keywords: Land Office, Land Registration, Role

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Terminologi.....	13
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Tinjauan Umum Hukum Agraria.....	22
1. Pengertian Agraria.....	22
2. Pengertian Tanah.....	24

3.	Hukum Agraria.....	25
4.	Hak atas tanah berdasarkan UUPA	27
B.	Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional	30
1.	Pengertian Badan Pertanahan Nasional.....	30
2.	Tugas Pokok Bada Pertanahan Nasiomal.....	30
3.	Fungsi Badan Pertanahan Nasional	31
C.	Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	34
1.	Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	34
2.	Asas-asas Pendaftaran Tanah	36
3.	Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	37
4.	Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	38
D.	Hak Milik atas Tanah menurut Perspektif Islam.....	41
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		44
A.	Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi.....	44
B.	Problematika yang terjadi serta solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menjalankan peran serta sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi.....	54
BAB IV		67
A.	Kesimpulan	67
B.	Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA		69

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu modal pokok bagi bangsa Indonesia dan suatu unsur yang utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dalam penjelasan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) secara tegas mengatakan bahwa Negara Indonesia berdasarkan atas hukum, tidak berdasarkan kekuasaan belaka, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 amandemen ke tiga (3), yang berbunyi : "Negara Indonesia adalah negara hukum".

Negara hukum salah satu prinsipnya yaitu adanya jaminan kepastian hukum, ketertiban hukum dan perlindungan hukum, yang berisi nilai-nilai kebenaran dan keadilan, dengan memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara.¹ Sebagai ketentuan Undang-Undang Dasar, maka apa yang tercantum dalam UUD 1945 ini, disamping mempunyai kedudukan yuridis yang sangat tinggi, sangat mendasar, juga mempunyai nilai filosofis dan nilai politis dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Segala kebijakan para penyelenggara negara di bidang ekonomi dan pertanian termasuk segala cabang produksi dan

¹Abdul Aziz hakim, 2011, *Negara Hukum dan Demokrasi*,Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.8

pengelolaan bumi, air dan seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya tidak boleh menyimpang dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang giat-giatnya membangun untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, maka pembangunan harus dilakukan secara teratur dan berkesinambungan. Pembangunan nasional merupakan satu kesatuan tata cara perencanaan pembangunan untuk menghasilkan rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan yang dilaksanakan oleh unsur penyelenggara Pemerintahan di pusat dan di daerah dengan melibatkan masyarakat.

Indonesia merupakan negara agraris, yang sebagian besar masyarakatnya menggantungkan hidupnya pada bidang pertanian, sehingga tanah memegang peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, yang berfungsi sebagai sumber daya produksi maupun sebagai wadah untuk memenuhi kebutuhannya, seperti halnya mendirikan rumah, gedung perkantoran, sektor pertanian, perkebunan, perindustrian, pembangunan jalan, jembatan, prasarana rekreasi, pendidikan, peribadatan, instansi Pemerintah dan lain sebagainya. sehingga tanah dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan sebesar besarnya bagi kemakmuran rakyat.²

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu

² Boedi Harsono, 2007, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet 18. Djambatan, Jakarta, hal. 67

berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Bersamaan dengan itu kebutuhan akan tanah semakin bertambah, dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk itu. Pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari tidak dapat dielakkan bahwa tingkat kebutuhan manusia semakin lama semakin meningkat, dalam upayanya untuk meningkatkan taraf hidupnya masyarakat akan melakukan berbagai usaha untuk memenuhi kebutuhannya.³

Tanah mempunyai faktor yang sangat esensial dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian penduduknya menggantungkan kehidupannya dari tanah. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, tanah juga merupakan suatu modal utama baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

³ Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hal. 18

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Negara hanya menguasai tanah, bukan memiliki tanah. Pokok pikiran bahwa negara hanya menguasai tanah bukan memiliki tanah itu menunjukkan bahwa hubungan hukum antara negara dengan Bumi, Air dan Ruang Angkasa sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria, adalah hubungan kekuasaan, bukan Hubungan Kepemilikan.⁴

Ketentuan-Ketentuan dasar mengenai tanah dapat kita lihat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan tersebut sebagaimana hanya mengatur hal-hal yang sifatnya pokok atau dasar. Dengan demikian perlu adanya peraturan pelaksanaan, yaitu Peraturan Pemerintah yang berisi ketentuan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah. Peraturan tersebut sebagaimana di atur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria. Negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.⁵ Juga menjadi dasar bagi pemerintah yang

⁴ Achmad Ali Chomzah, 2003, *Hukum Agraria*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 49

⁵ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, hal.14

bertindak mewakili negara dalam melakukan kebijakan di bidang pertanahan. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, berdasar Hak menguasai dari negara memberi wewenang pada negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas tanah yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁶

Masalah tanah merupakan hal yang sangat kompleks sebab menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat, meningkatnya jumlah penduduk, maka meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas tanah yang ada di wilayah negara Indonesia yang dapat dikuasai oleh manusia adalah terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah semakin bertambah.⁷ Dengan demikian masalah tanah untuk beberapa tahun ini, khususnya di daerah perkotaan nampaknya masih tetap mengarah pada penataan pemilikan hak atas tanah sehubungan dengan meningkatnya pembangunan.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-pertama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan pula terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah agar

⁶ Suhariningsih, 2009, *Tanah Terlantar*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, hal. 10

⁷ Wantjik Saleh, 1987, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 7

dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Oleh karena Pemerintah menetapkan UUPA sebagai landasan hukum yang dalam pelaksanaannya diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mulai berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997. Sedangkan untuk melaksanakan pemberian hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Sebelum berlakunya UUPA hanya tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat, seperti hak *eigendom*, hak *erpacht*, hak *opstal* dilakukan pendaftaran tanah, sedangkan bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, seperti tanah yasan, tanah gogolan tidak dilakukan pendaftaran tanah, walaupun dilakukan pendaftaran tanah tujuannya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah dan kepada pembayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa, pipil atau petuk pajak. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Fiscal Cadaster*, tetapi oleh masyarakat diberi arti juga sebagai bersifat yuridis.

Setelah berlakunya UUPA, ketentuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut :

”Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

1. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
3. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tersebut ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mem punyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.⁸

Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah;

⁸ Achmad Ali Chomzah, 2003, *Hukum Agraria*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 14

- b) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilik tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA;
- c) Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- d) Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan;

Pelaksanaan tugas Kementerian Agraria dan Tata Ruang ada pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam pelaksanaan tugasnya, BPN menggunakan unit organisasi dan sumber daya di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang tugas dan fungsinya bersesuaian. Hal ini diterangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 3 peraturan presiden tersebut, disebutkan fungsi BPN yang terkait dengan administrasi pertanahan seperti pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN, serta pelaksanaan pengelolaan data informasi di bidang pertanahan.

Penulis mengutip berita dari halaman website KONTAN.CO.ID - JAKARTA. Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menyebut akan melanjutkan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, Kementerian ATR/BPN Suyus Windayana mengatakan, realisasi PTSL sejak awal tahun hingga saat ini telah mencapai 88,9% dari target tahun ini. “88,9% itu sekitar 2.862.662

bidang tanah (telah mendapat sertifikat tanah),” kata Suyus kepada Kontan.co.id, Senin (12/10). Suyus mengatakan, pihaknya menargetkan 3,2 juta bidang tanah mendapat sertifikat tahun ini setelah adanya realokasi dan *refocussing* anggaran untuk penanganan covid-19. Meski begitu, pihaknya optimistis target sertifikat tanah tahun ini tercapai. Lebih lanjut Suyus mengatakan, target utama pelaksanaan PTSL adalah menghasilkan desa/kelurahan serta kota/kabupaten lengkap. Ia menyatakan, sudah 284 desa dari 11 provinsi yang diusulkan menjadi desa/kelurahan lengkap. "Proses untuk menetapkan desa/kelurahan lengkap adalah melalui validasi buku tanah. Validasi buku tanah dilakukan terhadap usulan desa/kelurahan lengkap yang buku tanahnya valid 98%," ujar Suyus. Direktur Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang (SPPR) Kementerian ATR/BPN, R. Adi Darmawan mengusulkan tiga kabupaten/kota yang berstatus desa/kelurahan lengkap. Ketiga daerah tersebut yaitu Kota Batam, Kota Salatiga, serta Kabupaten Klungkung. "Kegiatan desa/kelurahan lengkap ini dibiayai DIPA Ditjen SPPR tahun 2020, sedangkan untuk lima wilayah kota administrasi di Provinsi DKI Jakarta juga sudah berstatus kelurahan lengkap dibiayai dengan anggaran daerah," ujar Adi. Sebagai informasi, Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah berjalan sejak tahun 2017. Dalam periode tahun 2017 hingga tahun 2019, PTSL mampu mendaftarkan kurang lebih 28 juta bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia.⁹

⁹<https://nasional.kontan.co.id/news/bpn-hingga-awal-oktober-realisisi-pendaftaran-sertifikat-tanah-mencapai-889> diakses pada tanggal 3 Desember 2020 pada Pukul 02.34 WIB

Pertanyaan yang timbul dalam benak penulis mengenai pemberitaan diatas adalah bagaimana langkah-langkah Kantor Pertanahan Kota Semarang khususnya untuk mencapai sebuah target?.

Berdasarkan hal-hal diatas maka dapat menjadi pendorong bagi penulis untuk melakukan penelitian dengan mengkaji lebih dalam mengenai peran kantor pertanahan terhadap pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi dimana fungsi pengadministrasian adalah :

1. Perencanaan (*planning*) Perencanaan merupakan kegiatan untuk mengumpulkan data awal, pengolahan data, hingga menyusun rencana, untuk membuat sebuah pekerjaan, atau proyek tertentu.
2. Penyusunan (*organizing*) Fungsi administrasi berikutnya adalah menyusun dan membangun komunikasi kerja antara anggota-anggota dalam organisasi sehingga akan tercapai suatu kesatuan usaha untuk mencapai tujuan suatu organisasi atau perusahaan.
3. Pengadaan tenaga kerja (*staffing*) Staffing merupakan fungsi administrasi untuk menemukan, menilai, mengevaluasi dan menetapkan hubungan kerja dengan karyawan atau tenaga kerja dan memberhentikannya jika tidak lagi dibutuhkan.
4. Pemberian bimbingan (*directing*) Fungsi administrasi berikutnya adalah pemberian bimbingan, memberikan saran-saran, masukan untuk perbaikan suatu kegiatan yang sedang dilakukan agar tugas dapat dilaksanakan dengan maksimal dan mendapatkan hasil yang memuaskan.

5. Pengkoordinasian (*coordinating*) Fungsi administrasi adalah untuk mengkoordinasi seluruh kepentingan dan tujuan dari organisasi atau perusahaan yang dilaksanakan agar bisa bersatu dan dapat sejalan dengan tempat dan waktu yang sama.
6. Pelaporan (*reporting*) Fungsi administrasi sebagai pelaporan adalah memberikan informasi mengenai apa yang telah dilakukan dalam sebuah kegiatan sebagai salah satu bentuk pertanggungjawaban.
7. Penganggaran (*budgeting*) Budgeting adalah suatu kegiatan yang mengelola dan perencanaan yang berkelanjutan mengenai keuangan atau anggaran.

Penelitian ini mengacu terhadap Peraturan Menteri Agraria/ KepalaBPN No.6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta melakukan penelitian lapangan yaitu melakukan wawancara terhadap petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang yang nantinya hasil penelitian tersebut dipaparkan dalam skripsi yang berjudul **“Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang Sebagai Pelaksana Percepatan Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Tertib Administrasi”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis uraikan di atas, muncul rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi?

2. Problematika apa yang terjadi serta bagaimana solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menjalankan peran serta sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di paparkan di atas, maka tujuan penelitian ini dilakukan adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi
2. Untuk mengetahui dan memahami problematika apa yang terjadi serta bagaimana solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menjalankan peran serta sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini digunakan dalam rangka penulisan hukum yang bertujuan untuk memperoleh keterangan dan informasi yang akurat demi penulisan hukum. Data-data yang di lakukan tersebut dapat berupa gejala-gejala, aspek dan frekuensi tentang peristiwa, masyarakat yang di teliti dan perilaku kelompok masyarakat.

Sehingga nantinya data-data tersebut di gunakan untuk menjawab dan mengumpulkan tentang pokok permasalahan yang di ajukan dalam penulisan hukum tersebut, dan penelitian ini di harapkan memberi manfaat yaitu :

- a. Manfaat teoritis, diharapkan hasil penelitian ini menambah wawasan dan pengetahuan yang baru dalam memahami tentang peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi
- b. Manfaat praktis penelitian ini yaitu sebagai saran untuk meningkatkan pengetahuan mengenai peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi, sebagai sumber informasi dan bahan acuan bagi mereka yang memerlukan informasi mengenai peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi, serta sebagai syarat untuk menyelesaikan studi strata satu (S1), di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)

E. Terminologi

1. Peran

Pengertian peran menurut Soerjono Soekanto, yaitu merupakan aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan.¹⁰

¹⁰ Soerjono Soekanto, 2002, *Teori Peranan*, Bumi Aksara, Jakarta, hal 243

2. Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kota Semarang yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.¹¹

3. Pelaksana

Pelaksana adalah seseorang atau kelompok yang melakukan sebuah tindakan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perancangan sudah dianggap siap.¹²

4. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.¹³

5. Tertib Administrasi

¹¹ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 32 Tahun 2016 tentang sistem Kendali Mutu Program Pertanahan, Agraria Dan Tata Ruang Pasal 1 Angka 12

¹² Nurdin Usman, 2002, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 70

¹³ Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hal 72

Suatu proses kedisiplinan yang dilakukan oleh setiap birokrasi pemerintahan atau organisasi-organisasi tertentu untuk mematuhi setiap aturan yang telah ditetapkan untuk mencapai tujuan tertentu.¹⁴

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan hak atau suatu usaha yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut.¹⁵ Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode penelitian ini dilakukan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek.¹⁶

2. Spesifikasi Penelitian

¹⁴ Nurdin Usman, *Op.cit*, hal. 38

¹⁵ <https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html>
diakses pada tanggal 16 November 2020 pukul 04.34 Wib

¹⁶ Ronny Hanitijo Someitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 97

Spesifikasi penelitian ini menunjukkan penelitian bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Penelitian yang bersifat deskriptif merupakan salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti. Kegiatan-kegiatan dalam hal ini adalah kegiatan-kegiatan untuk meneliti peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi

3. Jenis dan Sumber data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer serta data sekunder.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan. Objek yang penulis wawancara dalam hal ini adalah Petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier, dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian :

1) Bahan hukum yang membuat orang taat pada hukum atau bersifat mengikat. Terdiri dari :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

3) Bahan Hukum Tersier Yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan dan menunjang bahan primer dan bahan sekunder, bahan

hukum yang digunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui Studi Kepustakaan

- a. Wawancara Agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang
- b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung,

Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah.¹⁷

- c. Studi Dokumen Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data- data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

5. Lokasi Penelitian

Pelaksanaan penelitian yang penulis lakukan untuk memperoleh data primer, penulis melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang yang beralamat di Jl. Ki Mangunsarkoro No.23, Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50241

6. Metode Penyajian Data

Setelah semua data diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini guna menjamin data yang diperoleh tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data dianalisis, disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk skripsi.

7. Metode Analisis Data

Metode analisis data dilakukan dengan menghimpun data melalui penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, baik berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku

¹⁷ Lexy J. Meleong, 2010, *Metodologi penelitian kualitatif* , PT Remaja Rosdakarya, Bandung, hal.186

yang berkaitan dengan analisis yuridis sosiologis terhadap peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi.

Untuk menganalisis bahan hukum yang telah terkumpul, dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu analisa terhadap data yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memperjelas pembahasan penulisan skripsi ini, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini uraian yang membahas tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika

Penulisan, Jadwal Penelitian dan Daftar Pustaka.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

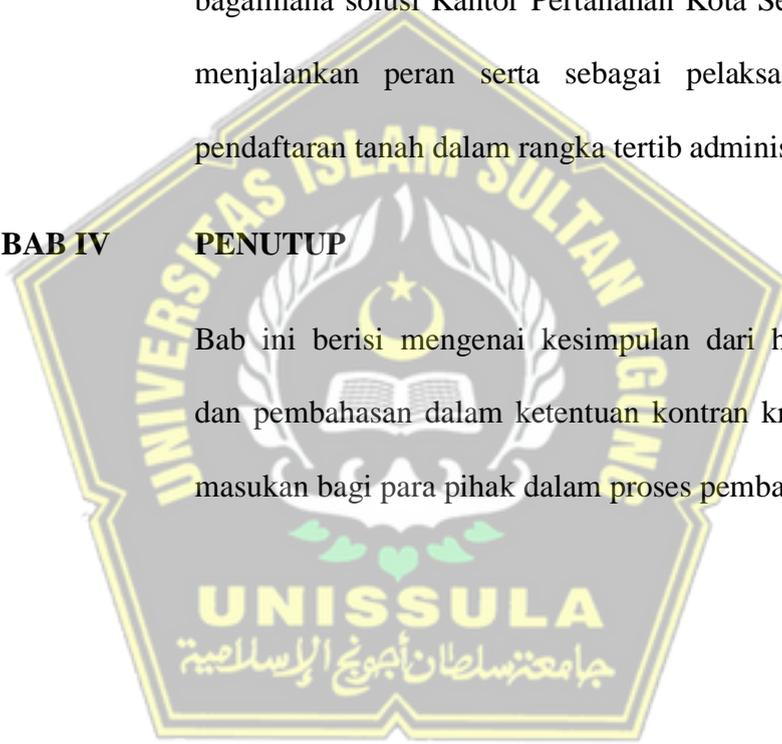
Pada bab ini menguraikan tinjauan pustaka yang meliputi tinjauan umum hukum agrarian, Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional, Tinjauan umum pendaftaran tanah serta hak milik atas tanah dalam perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas tentang pembahasan mengenai peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi serta Problematika apa yang terjadi serta bagaimana solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menjalankan peran serta sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan dalam ketentuan kontran kredit dan saran masukan bagi para pihak dalam proses pembahasan ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hukum Agraria

1. Pengertian Agraria

Sebutan agraria tidak selalu dipakai dalam arti yang sama, dalam bahasa latin ager berarti tanah atau sebidang tanah. Agrarius berarti perladangan, persawahan, pertanian.¹⁸

Pengertian agraria juga dapat dilihat dari segi terminologi bahasa, pengertian agraria dapat juga ditemukan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal tersebut diketemukan apabila membaca peraturan dan pasal yang terdapat didalam peraturan Undang-undang Pokok Agraria. Hukum agraria mempunyai arti atau makna yang luas. Pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air (pasal 1 ayat (4) jo. Pasal 4 ayat (1)).¹⁹

Pengertian dari hukum agraria tersebut berdasarkan berbagai rumusan dapat ditemukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pasal dan penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria atau Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

¹⁸ Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hal.4

¹⁹ Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.1

Penjelasan yang didefinisikan oleh para ahli tentang menjelaskan tentang hukum agraria adalah Gouw giok siong dalam Buku Agrarian Law 1972, menjelaskan bahwa agraria merupakan hukum yang identik dengan tanah. Buku pengantar dalam Hukum Indonesia, E. Utrecht memberikan definisi yang sama terhadap hukum agraria dan hukum tanah, bahwa hukum agraria menjadi hukum tata usaha negara.

Berbagai definisi tentang hukum agraria tersebut dapat kita ketahui bahwa sebenarnya hukum agraria memiliki definisi baik dalam pengertian hukum agraria secara luas maupun pengertian hukum agraria secara sempit. Berkaitan dengan pengertian hukum agraria tersebut, pokok tujuan dari adanya UUPA, adalah:

1. Membuat dasar bagi penyusunan dari hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawakan kebahagiaan, kemakmuran dan keadilan bagi negara serta rakyat terutama petani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur;
2. Membuat dasar untuk mengadakan kesatuan, serta kesederhanaan pada hukum pertanahan nasional;
3. Membuat dasar untuk memberi kepastian hukum tentang hak-hak atas tanah bagi masyarakat keseluruhan.²⁰

Sumber hukum agrarian lainnya merupakan peraturan pelaksanaan UUPA dan peraturan yang mengatur soal-soal yang tidak diwajibkan melainkan diperlukan dalam praktek. Peraturan lama dengan syarat tertentu berdasarkan

²⁰Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.2

peraturan atau pasal peralihan yang masih berlaku. Hukum agraria yang tidak tertulis ialah kebiasaan baru yang timbul setelah berlakunya.

2. Pengertian Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar. Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan

penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.²¹

3. Hukum Agraria

Tentang apa yang disebut hukum tanah atau hukum agraria dapat dengan secara singkat dikatakan bahwa hukum tanah adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain. Jadi merupakan perlindungan kepentingan orang terhadap orang lain mengenai tanah.²²

Hukum Agraria dalam ilmu hukum sebenarnya memiliki pengertian yang lebih luas. Dalam bahasa latin, agraria yang sering di sebut dengan ager mempunyai arti tanah atau sebidang tanah.²³

Menurut subekti; hukum agraria adalah keseluruhan ketentuanketentuan hukum, baik hukum perdata , maupun hukum tata negara maupun pula hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hubungan tertentu.²⁴

²¹ Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3.

²² Sudikno Mertokusumo, 2011, *perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty Yogyakarta, hal.3

²³ <http://politikagraria.blogspot.com/2013/04/> diakses pada tanggal 13 Desember 2020 Pukul 13.25 WIB

²⁴ Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hal. 5

Menurut Soedikno dan R. Tjitrosoedibio, hukum agrarian (*Agrarisch recht*), adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik Hukum Perdata maupun Hukum Tata Negara (*Staatsrecht*) maupun pula Hukum Tata Usaha Negara (*Administratfrecht*) yang mengatur hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut. Boedi Harsono menyatakan hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas:²⁵

- a. Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi.
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan air.
- c. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksud oleh Undang-Undang pokok pertambangan.
- d. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalam air.

²⁵ Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media, Jakarta, hal. 5-6

- e. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh pasal 48 UUPA.²⁶

4. Hak atas tanah berdasarkan UUPA

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²⁷

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan

²⁶ *Ibid*

²⁷ Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hal.283

badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

a. Hak milik.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.

b. Hak Guna Usaha.

Hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat

(1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah

guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya.

B. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Pada era 1960 sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian penguasaan dalam hal ini kelembagaan. tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses pengambilan kebijakan. Ketika dalam naungan kementerian agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur Pimpinan Pusat sampai pada tingkat Kantah, namun ketika dalam naungan Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria sampai ketinggian Kantah. Disamping itu secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya sangat pendek

2. Tugas Pokok Badan Pertanahan Nasional

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud, BPN mempunyai tugas pokok, antara lain:

- 1) Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 2) Meningkatkan pelaksanaan dan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh
- 3) Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah.
- 4) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara sistematis.
- 5) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

3. Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Adapun fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang sendiri, antara lain:

- 1) Pengolahan data dan informasi dibidang pertanahan.
- 2) Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah serta pembatalan dan penghentian hubungan hukum antar orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan dibidang pertanahan
- 4) Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain dan melakukan pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.

- 5) Pembinaan fungsional dan pembinaan lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan dan melakukan latihan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Dalam rangka membangun kepercayaan publik (*trust building*), salah satu yang dilakukan oleh BPN adalah melakukan percepatan penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan sebagaimana diamantkan dalam Tap MPR IX/MPR/2001 yang juga merupakan bagian dari 11 Agenda Prioritas BPN RI dengan berlandaskan 4 (empat) prinsip kebijakan pertanahan. Peyelesaian konflik pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan terdiri dari :

1. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan; BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya, yaitu :
 - a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
 - b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
 - c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
 - d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
2. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan; dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi :
 - a. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;

- b. Pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan
- c. Penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam Pasal 3 disebutkan bahwa dalam melaksanakan tugasnya, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi, antara lain :

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum
3. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah wilayah khusus
4. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah

Dewasa ini, banyak sekali orang/badan-badan hukum yang mempunyai atau menguasai tanah yang tidak memperhatikan dan melakukan usaha-usaha untuk mencegah kerusakan-kerusakan dan kehilangan kesuburan tanah. Pada lain pihak, kepadatan penduduk yang melampaui batas tampung wilayah, telah mendorong untuk mempergunakan tanah tanpa mengindahkan batas kemampuan keadaan tanah dan faktor lingkungan hidup. Dengan demikian,

unsur-unsur yang berhubungan dengan azas-azas Tataguna Tanah dan keselamatan hidup sudah benar-benar ditinggalkan guna mengejar kebutuhan hidup yang mendesak dan bersifat sementara

C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Rudolf Hemanses seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran tanah dan menteri Agraria pada masa itu, Menurut Rudolf Hemanses pendaftaran tanah adalah: “pendaftaran atau pembukuan bidang- bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari dari bidang-bidang itu”.²⁸ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang ada pada hakekatnya sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

²⁸ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hal.18

Tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*recht cadastre*) dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Tujuan ini kemudian dijabarkan secara rinci dalam ketentuan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan Kota Semarang/Kota, melalui tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga data tersebut diberi bersifat terbuka

untuk umum. Oleh karena terbuka untuk umum, daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum.

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:²⁹

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan
- d. Asas mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data

²⁹ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hal.18

yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

- e. Asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali terdapat dua pilihan yaitu secara sistematik atau sporadik.

- a. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.
- b. 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. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi pendaftaran hak atas tanah yang dipakai suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut. Pada umumnya sistem publikasi pendaftaran hak atas tanah diadakan dengan dua sistem, yaitu :

a. Sistem Publikasi Positif

Menurut sistem publikasi positif, suatu sertipikat hak atas tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem publikasi positif ini adalah pendaftaran hak atas tanah menjamin dengan sempurna nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, meskipun ternyata ia bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut, sistem publikasi positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif. Menurut sistem publikasi positif hubungan hukum antara hak orang-orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan³⁰.

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, alumni, Bandung, hal. 58.

b. Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem publikasi negatif bahwa Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, oleh karena itu belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertipikat mutlak sebagai pemiliknya. Ciri pokok sistem publikasi negatif adalah pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat di bantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya. Perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri lainnya adalah bahwa pejabat balik nama berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diberikan kepadanya.

c. Sistem Publikasi Negatif Yang Mengandung Unsur Positif Sistem pendaftaran hak atas tanah yang digunakan

Indonesia tetap menggunakan sistem seperti dalam pendaftaran hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, maksudnya Negara tidak menjamin mutlak kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, namun selama tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan yang merasa lebih berhak, maka data dalam sertipikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 19

ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dalam penjelasannya, dipertegas bahwa Pasal 23, 32 dan 38 ditunjukkan kepada para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya tersebut. Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran hak atas tanah yang bersifat rechts cadaster yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Suatu bukti bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif adalah dilakukannya pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A (untuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai) dan Panitia B (untuk hak guna usaha) terhadap setiap permohonan pendaftaran hak atas tanah, artinya Kantor Pertanahan tidak akan gegabah menerima permohonan pendaftaran hak atas tanah, tetapi selalu harus melalui suatu pemeriksaan oleh Panitia A atau Panitia B³¹. Apabila telah dilakukan suatu pemeriksaan, maka akan jelas bahwa pemegang hak (subyek) maupun tanahnya (obyek) telah terdaftar dan pemegang hak tersebut benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya. Bukti bahwa pemegang hak berhak atas tanahnya adalah dengan pemberian sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

³¹ A. P. Parlindungan, 2002, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hal. 116.

Dengan terdaptarnya bidang-bidang tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan mewujudkan jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, melainkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena :³²

1. Security, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang;
2. Simplicity, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
3. Accuracy, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
4. Expedition, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut;
5. Cheapness, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin
6. Suitability to circumstances, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tersebut;
7. Completeness of the record :
 - a) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar;
 - b) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.

D. Hak Milik atas Tanah menurut Perspektif Islam

³² S. Rowton Simpson, 1976, *Land & Registration*, Cambridge University, United Kingdom , hal. 9.

Menelaah hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah di dalam Islam akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah”.³³ Pengakuan Islam terhadap kepemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah yaitu salah satunya *Al-Milkiyah*.

Al-Milkiyah atau Hak Milik.

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan syari' (Allah) sebagai pemilik sebenarnya. Sebagaimana yang tercantum dalam QS. Al-Imran: 3/109. QS. Al-Ma'idah: 5/17. QS. Al-Ma'idah: 5/120

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: “Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.

³³ Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, hal.39.

Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah Swt. Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam terma fikih sering disebut sebagai milkiyah. Kata al-Milkiyah berasal dari “ي” atau “ي” yang mempunyai arti “adanya hubungan antara orang dengan harta yang ditetapkan oleh syara’, sehingga ia dapat bertindak dan memanfaatkan harta itu sesuai dengan kehendaknya”.³⁴ Menurut etimologi “ hak milik” berasal dari kata “hak dan milik”. “Hak adalah menetapkan sesuatu dan memastikannya”.³⁵



³⁴Wahbah Zuhaily, 1989, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuh*, Dar Al-Fikr, Damsyik, hal. 489.

³⁵Louis Ma’luf, 1986, *Al-Munjid fi Al-Lughah wa Al-., Alam*, Dar al-Masyriq, Beirut, hal. 144.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi

Peranan merupakan suatu penilaian sejauh mana fungsi seseorang atau bagian dalam menunjang usaha pencapaian tujuan yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah di wilayahnya.

Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional (BPN) di setiap daerah Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan sebagai garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam memberikan pelayanan di bidang pertanahan secara langsung kepada masyarakat khususnya mengenai pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah agar dengan mudah membuktikannya. Hal tersebut sesuai dengan yang diamanatkan dalam UUPA khususnya Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan undang-undang.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.”

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam lingkungan wilayah Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Kantor Pertanahan Kota Semarang mengemban tiga tugas pokok, yaitu :

1. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
2. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
3. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

Untuk mengoptimalkan peranan Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah, kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dibantu oleh :

1. Sub.Bagian Tata Usaha;

2. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan;
3. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
4. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
5. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan;
6. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

Kepala Kantor Pertanahan juga dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu sebagai pelaksana pendaftaran hak atas tanah dengan menyediakan alat-alat bukti yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran hak atas tanah tertentu dalam rangka pemeliharaan data. Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa :

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.”

Oleh karenanya ketepatan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuatnya sangat menentukan bagi proses pendaftaran dan perlindungan hak atas tanah warga masyarakat dalam hal terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah. Ketentuan tersebut tercantum dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa :

- 1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

- 2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundangundangan yang bersangkutan.”

Pendaftaran hak atas tanah merupakan hal yang penting dalam pengadministrasian hak atas tanah demi untuk mengamankan hak-hak seseorang atas tanah dan demi terwujudnya penatagunaan tanah serta administrasi pertanahan yang akurat dan terjamin, merupakan kewajiban Negara untuk melaksanakan tugas pendaftaran hak atas tanah untuk kepentingan warganya dan Negara itu sendiri. Dengan kata lain, dilakukannya administrasi di bidang pertanahan dengan baik adalah untuk segera terwujudnya jaminan hukum atas tanah seseorang, baik untuk di haki sebagai milik maupun dimanfaatkan sebagai kepunyaannya, maka Negara dalam hal ini Kantor Pertanahan harus memprioritaskan tugas ini, sehingga proses pendaftaran, peralihan, pemecahan dan pemanfaatan hak atas tanah dapat teratasi dengan baik, karena apabila tidak dilaksanakan administrasi di bidang pertanahan maka akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Tujuan dari pada pendaftaran tanah tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

dan dalam Pasal 4 ayat (1) nya disebutkan bahwa :

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Pengertian sertipikat tercantum dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah R.I.

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

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

Berdasarkan ketentuan di atas, jelas sudah bahwa sekali bidang tanah sudah disertipikat maka tidak mudah bagi orang lain atau pihak manapun untuk merebutnya dari tangan pemilik sertipikat, apalagi bila ”usia” sertipikat itu telah melampaui masa ”balitanya”. Sangat berat dan merepotkan persyaratan dan prosedur yang harus ditempuh oleh pihak lain, termasuk negara untuk bisa merebut atau menggugurkan kehakmilikan pemilik sertipikat atas tanah yang

sudah disertipikatkan atas nama pemilik.³⁶ Berbeda dengan tanah yang belum disertipikatkan, di mana jaminan kepastian hukumnya lemah sebab data yuridis maupun data fisik untuk tanah yang belum disertipikatkan sangatlah minim dipunyai oleh Kantor Pertanahan, dengan kata lain bahwa daftar riwayat/warkah bidang-bidang tanah seperti diperlihatkan oleh isi "Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas" bagi bidang tanah yang belum didaftarkan atau disertipikatkan seperti pada lampiran tersebut itu belum dipunyai oleh Kantor Pertanahan.³⁷

Dengan demikian melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, maka :³⁸

1. Para pemilik tanah dengan mudah membuktikan haknya dengan memberikan surat tanda bukti hak atas tanah, yang berupa sertipikat;
2. Mereka yang memerlukan keterangan dengan mudah memperolehnya karena terbuka untuk umum, di mana semua data hak atas tanah yang didaftar disimpan di Kantor Pertanahan. Kepada mereka yang memerlukan diberikan keterangan tertulis, yang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
3. Memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan untuk menjamin kepastian hukum.

³⁶ Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertiikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda Toeri dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 141.

³⁷ *Ibid*, hal. 144.

³⁸ Boedi Harsono, 1998, *Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan*, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta, hal. 32.

Sertipikat hak atas tanah mempunyai arti dan peranan yang sangat penting bagi pemegang hak atas tanah, yaitu :³⁹

1. Sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah;
2. Dapat dijadikan agunan/jaminan hutang;
3. Dapat mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa dengan pihak lain;
4. Memperkuat posisi tawar-menawar apabila hak atas tanah diperlukan pihak lain untuk kegiatan pembangunan;
5. Mempersingkat proses peralihan serta pembebanan hak atas tanah.

Disamping hal tersebut dengan diselenggaranya pendaftaran tanah secara tertib dan teratur merupakan salah satu perwujudan dari pada pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan yaitu :

1. Tertib Hukum Pertanahan;
2. Tertib Administrasi Pertanahan;
3. Tertib Penggunaan Tanah;
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mencapai tujuan di atas telah mengambil langkah-langkah dengan memberdayakan segala kemampuan yang ada. Walaupun Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan telah berupaya sedemikian rupa, namun dalam kenyataannya sampai saat ini masih ada warga masyarakat yang belum mendaftarkan hak-hak atas tanahnya. Berbagai faktor

³⁹ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Pedoman Pembuatan usulan Penelitian, Sebuah Panduan Dasar*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta hal. 206.

mungkin mempengaruhi minat untuk mendaftarkan tanahnya. Hal tersebut dapat terlihat dari realisasi jumlah hak atas tanah yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Semarang yang hingga Tahun 2020 jumlah tanah yang sudah bersertipikat masih sebesar 548.172 (lima ratus empat puluh delapan ribu seratus tujuh puluh dua) bidang atau sekitar 92.29% (sembilan puluh dua koma dua puluh sembilan persen) dari 593.979 (lima ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) bidang yang sudah siap didaftarkan. Sedang sisanya sebesar 45.807 (empat puluh lima ribu delapan ratus tujuh) bidang tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Berdasarkan data yang diperoleh, oleh penulis dari Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap permohonan sertipikat yang dilaksanakan secara rutin oleh masyarakat yang masuk ke Kantor Pertanahan, rata-rata per tahun hanya mencapai sekitar 1100 (seribu seratus) bidang.⁴⁰

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Heri Apriyanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kota Semarang, , mengenai peranan Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi adalah sebagai berikut :⁴¹

1. Memberikan pelayanan administrasi di bidang pertanahan

⁴⁰ Wawancara dengan Bapak Heri Apriyanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kota Semarg, pada tanggal 20 Maret 2021 Pukul 13.00 WIB

⁴¹ *Ibid*

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang merumuskan lima program prioritas kerja Kantor Pertanahan Kota Semarang, dalam upaya untuk memberikan dan meningkatkan pelayanan pendaftaran hak atas tanah di seluruh Kota Semarang, yaitu :⁴²

- a. Membangun Kepercayaan masyarakat pada Kantor Pertanahan Kota Semarang;
- b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah;
- c. Penyelesaian permasalahan dan konflik pertanahan;
- d. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan;
- e. Menata kelembagaan/perbaiki Infrastruktur.

Agar kebijakan pelayanan di atas dapat berfungsi dan terselenggara dengan baik, Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan brosur pedoman kegiatan pelayanan pertanahan. Dalam brosur tersebut diuraikan secara rinci mengenai jenis-jenis pelayanan dan persyaratannya dengan sistem loket terpadu, yaitu :⁴³

- a. Pengukuran dan Pemetaan;
- b. Pendaftaran hak untuk pertama kali;
- c. Pendaftaran peralihan hak;
- d. Pemberian hak perorangan;

⁴² *Ibid.*

⁴³ Wawancara dengan Bapak Heri Apriyanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kota Semarg, pada tanggal 20 Maret 2021 Pukul 13.00 WIB

- e. Penerbitan sertipikat, pemisahan dan penggabungan;
- f. Pendaftaran perubahan hak;
- g. Pelayanan informasi.

Berbagai bentuk pelayanan yang dapat diberikan kepada masyarakat, mulai dari bahasa verbal, bahasa tubuh, suasana ruangan, kecekatan dan kecepatan dan sebagainya, dengan hal tersebut diharapkan dapat merubah tentang stigma negatif yang sudah terlanjur diberikan oleh masyarakat terhadap kurangnya pelayanan Kantor Pertanahan yang diberikan selama ini, dan untuk kedepannya diharapkan tujuan pendaftaran tanah di Kota Semarang dapat tercapai sesuai harapan Pemerintah.

Menurut Penulis bahwa tingkat kepuasan terhadap kualitas pelayanan pendaftaran tanah yang diterima oleh masyarakat, menandakan bahwa kualitas pelayanan pendaftaran tanah merupakan faktor yang berpengaruh positif terhadap kepuasan masyarakat sebagai pengguna layanan di bidang pertanahan. Adanya kesenjangan antara persepsi masyarakat mengenai kualitas pelayanan pendaftaran tanah dengan kualitas pelayanan yang sebenarnya diharapkan oleh masyarakat, menyebabkan adanya perasaan puas atau tidak puas dari masyarakat. Persepsi masyarakat yang menyatakan tingkat kualitas pelayanan pendaftaran tanah buruk karena tidak sesuai dengan harapan masyarakat sehingga menyebabkan perasaan tidak puas. Namun jika persepsi masyarakat melebihi harapan yang sesungguhnya

diinginkan terhadap kualitas pelayanan pendaftaran tanah berarti masyarakat merasa puas dengan pelayanan yang diberikan.

2. Memberikan kegiatan penyuluhan tentang pertanahan⁴⁴

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai peran yang sangat besar dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat dengan mengadakan penyuluhan secara intensif untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat khususnya di bidang pertanahan.

Menurut Penulis pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang, sampai saat ini masih belum tuntas dan masih memiliki banyak masalah. Oleh karena itu, dalam rangka percepatan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, baik Badan Pertanahan Nasional maupun Kantor Pertanahan Kota Semarang telah menempuh berbagai kebijakan pembangunan pertanahan seperti, kegiatan Proyek Operasional Agraria (Prona), Proyek Operasional Daerah Agraria (Proda), Sertipikat Massal Swadaya (SMS) atau Pensertipikatan Swadaya Masyarakat (PSM), dan Program Pembaharuan Agraria Nasional (PPAN).

B. Problematika yang terjadi serta solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menjalankan peran serta sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi

⁴⁴ Wawancara dengan Bapak Heri Apriyanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kota Semarg, pada tanggal 20 Maret 2021 Pukul 13.00 WIB

Dapat diketahui yang menjadi faktor penyebab rendahnya tingkat pendaftaran tanah hak atas tanah di Kota Semarang adalah sebagai berikut :

1. Faktor Masyarakat

Kurangnya kesadaran hukum dari masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya secara tertib dan teratur dalam rangka terwujudnya kepastian hukum. Indikator yang terdapat dalam kesadaran hukum, menurut Soerjono Soekanto ada 4 macam, yaitu:⁴⁵

- a. Pengetahuan hukum;
- b. Pemahaman hukum;
- c. Sikap hukum; dan
- d. Prilaku hukum.

Dalam hal ini, walaupun Kantor Pertanahan telah berusaha untuk meningkatkan pendaftaran hak atas tanah, namun tidak di dukung oleh kesadaran hukum dari masyarakatnya rasanya sulit tercapai. Karena tercapai sesuatu yang diharapkan oleh pemerintah tidak terlepas dari peran serta masyarakat untuk mewujudkannya dengan mematuhi peraturan-peraturan yang telah ada. Indikasinya yang terjadi dilapangan tidak sesuai dengan harapan, meskipun sebagian besar masyarakat telah mengetahui bahwa mendaftarkan hak atas tanahnya yang ia miliki merupakan kewajiban yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan hanya sebagian kecil masyarakat yang

⁴⁵ Soerjono Soekanto, 1993, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT Raja Grafindo Perseda, Jakarta, hal.20.

tidak mengetahuinya bahwa hak atas tanah yang dimilikinya harus didaftarkan tetapi kenyataannya mereka tidak segera mendaftarkan hak atas tanahnya. Hal tersebut baru menunjukkan bahwa pendaftaran hak atas tanah sudah cukup memasyarakat dikalangan pemegang hak atas tanah, sekalipun dapat diperkirakan bahwa pengetahuan mereka akan keharusan mendaftarkan hak atas tanahnya itu baru merupakan pengetahuan yang masih awam. Begitu pula sebagian besar masyarakat tidak mendengar apalagi mengetahui diundangkannya UUPA dan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Begitupula mengenai syarat-syarat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah hanya sebagian kecil saja orang yang mengetahuinya.

Masyarakat hanya tahu bahwa hak-hak atas tanah harus dicatat atau didaftarkan di Kantor Pertanahan, tetapi masyarakat tidak tahu mengapa harus dicatat, ia juga tidak tahu apa maksud pencatat tersebut. Sikap semacam ini adalah ia baru akan mendaftarkan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan kalau ia perlukan, misalnya kalau hak atas tanahnya akan dijadikan jaminan hutang, atau kalau tanahnya mau di jual dan calon pembelinya menginginkan bukti pemilikan hak atas tanahnya sudah dalam bentuk sertipikat. Sebagian masyarakat tidak melakukan pendaftaran hak atas tanahnya karena ia tidak merasakan begitu perlunya mendaftarkan hak atas tanahnya, karena sampai saat ini meskipun tanahnya tidak didaftarkan tidak pernah ada masalah mengenai hubungan kepemilikan dan mengenai keberadaan serta status

tanahnya yang belum dikonversi ke dalam sistem UUPA. Dalam hal ini masyarakat salah mengartikan keadaan, di mana sebagian masyarakat menganggap bahwa bukti pelunasan pembayaran pajak seperti petuk pajak, letter C, girik, Ipeda, Pajak bumi dan bangunan (PBB) dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang dapat memberi jaminan kepastian hukum atas tanahnya. Hal tersebut terjadi juga tidak terlepas dari kurang penyeluhan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah mengenai sosialisasi tentang arti penting dari sebuah sertipikat.

2. Kurangnya penerangan atau penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat.

Hal tersebut, sehingga berdampak pada rendahnya inisiatif masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Sosialisasi merupakan hal yang sangat penting untuk dapat lebih mendorong terhadap masyarakat khususnya pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya. Dengan adanya sosialisasi dari Kantor Pertanahan, masyarakat akan menjadi mengerti akan arti pentingnya tentang manfaat kepemilikan bukti hak atas tanah berupa sertipikat. Karena kurangnya informasi maka masyarakat menganggap bahwa bukti pulunasan pembayaran pajak, seperti petuk pajak, letter C, girik, Ipeda, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dianggap sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, yang dapat memberi jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanahnya. Untuk merespon rendahnya pemahaman masyarakat tentang manfaat sertipikat hak atas tanah, maka proses sosialisai yang intensif dapat membantu memberi

pemahaman kepada masyarakat bahwa bukti pelunasan pembayaran pajak tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Kurangnya sosialisasi dari Kantor Pertanahan ini, tidak terlepas dari kurangnya dana dan tenaga dari Kantor BPN itu sendiri, dan walaupun ada sosialisasi dilakukan secara Bersama-sama dengan instansi lain.

3. Faktor birokrasi

Rendahnya tingkat pendaftaran hak atas tanah di Kota Semarang disebabkan oleh beberapa hal yaitu meliputi :

- a. Pendaftaran hak atas tanah membutuhkan biaya yang sangat mahal, hanya beberapa orang saja yang menyatakan bahwa pendaftaran hak atas tanah biayanya tidak terlalu mahal;
- b. Prosedur pendaftaran hak atas tanah merupakan pekerjaan yang menjengkelkan karena berbelit-belit dan cukup merepotkan;
- c. Lamanya waktu yang diperlukan untuk mengurus pendaftaran hak atas tanah berkisar antara 3-6 bulan bahkan tahunan.

4. Faktor Sarana

Tanpa adanya sarana atau fasilitas tertentu, maka tidak mungkin upaya untuk meningkatkan pendaftaran tanah dapat tercapai. Sarana atau fasilitas tersebut antara lain mencakup kualitas sumber daya manusia masih kurang, sehingga kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada

saat ini adalah terbatasnya tenaga profesional yang memadai, terutama tenaga - tenaga di bidang pengukuran tanah (petugas ukur), di mana petugas ukur yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang sesungguhnya baru mencukupi sekitar kurang dari separuh kebutuhan potensialnya, sehingga menyebabkan pelayanan permohonan pendaftaran hak atas tanah tidak dapat diselesaikan secara cepat, yang diindikasikan dengan banyaknya sisa permohonan pengukuran yang tidak mampu diselesaikan oleh petugas ukur, untuk itu perlu upaya-upaya penambahan dan penataan kembali petugas ukur tersebut.⁴⁶

Begitu pula menyangkut terbatasnya dana yang tersedia untuk pengadaan peralatan pengukuran yang sudah tua dan ketinggalan zaman, sehingga banyak yang tidak mencukupi volume pekerjaan yang dari hari ke hari telah mengalami peningkatan jumlah permohonan pengukuran hak atas tanah yang semakin hari semakin besar, seiring dengan pertumbuhan perekonomian dan perkembangan penduduk serta semakin majunya pembangunan yang dilaksanakan.

Dengan demikian akibat terbatasnya peralatan dan/atau fasilitas yang tersedia, sehingga mempengaruhi pelaksanaan permohonan pendaftaran hak atas tanah dalam memberikan pelayanan secara maksimal kepada masyarakat. Dengan demikian apabila faktor sarana dan prasarana tersebut tidak terpenuhi maka mustahil upaya untuk meningkatkan pendaftaran tanah tercapai sesuai harapan.

⁴⁶ Majalah Bhumi Bhakti, 2006, *Pertanahan Perikat Kesatuan Republik Indonesia*, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, hlm. 40.

5. Faktor penegakan hukum

Banyaknya hak atas tanah yang belum bersertipikat selain disebabkan oleh hal-hal tersebut diatas, juga disebabkan karena kurang adanya jaminan hukum dari Pemerintah. Hal tersebut dapat dilihat, bahwa meskipun tanahnya sudah bersertipikat, tidak menutup kemungkinan pemegang hak atas tanah masih dapat digugat dan dapat dikalahkan oleh pengadilan, sehingga belum menjamin kepastian hukum sepenuhnya karena pendaftaran hak atas tanah di Indonesia menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur positif, yang secara hukum mengandung kelemahan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum.

Untuk mengatasi permasalahan diatas, Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan mengemban visi dan misi pengelola tanah demi mewujudkan kesejahteraan seluruh masyarakat Kota Semarang, sesuai dengan semangat dan amanat Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945. Sebagai lembaga yang diberi kewenangan mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan di wilayah Kota Semarang masih sangat terbatas kemampuannya untuk mendaftarkan setiap bidang tanah yang ada. Dalam kerangka itulah Kantor Pertanahan Kota Semarang terus berupaya untuk mendorong meningkatkan kesadaran hukum masyarakat agar mendaftarkan hak atas tanah demi terwujudnya kepastian hukum di bidang pertanahan.⁴⁷

⁴⁷ Wawancara dengan Bapak Heri Apriyanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kota Semarg, pada tanggal 20 Maret 2021 Pukul 13.00 WIB

Berdasarkan penelitian penulis atas kebijakan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam rangka untuk menyelesaikan pensertipikatan hak atas tanah di seluruh Kota Semarang yang membutuhkan waktu lama, untuk itu Kantor Pertanahan mengeluarkan beberapa kebijakan sekaligus melakukan terobosan-terobosan di bidang pertanahan agar hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat diselesaikan. Oleh karena itu, dalam rangka percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan Kota Semarang menempuh berbagai kebijakan pembangunan pertanahan sebagaimana yang telah diuraikan di atas yang salah satunya dengan meningkatkan program persertipikatan massal untuk masyarakat miskin khususnya pelaku usaha kecil (UKM) melalui program Pensertipikatan Swadaya Masyarakat (PSM) dengan menjalin kerjasama dengan Bank Jateng dan Koperasi setempat.⁴⁸

Selain itu untuk kedepannya Kantor Pertanahan Kota Semarang akan mengeluarkan beberapa terobosan-terobosan pelayanan sertipikat tanah dengan sistem jemput bola untuk menjangkau masyarakat diantaranya dengan fasilitas Layanan Rakyat untuk Sertipikat Tanah (Larasita), komputerisasi Kantor Pertanahan, dan sosialisasi pendaftaran tanah.⁴⁹ Atas dasar itulah dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah, Kantor Pertanahan akan melakukan berbagai kebijakan-kebijakan di bidang pertanahan yaitu :

⁴⁸ *Ibid*

⁴⁹ Wawancara dengan Bapak Heri Apriyanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kota Semarg, pada tanggal 20 Maret 2021 Pukul 13.00 WIB

1. Untuk lebih mengoptimalkan Kinerja Kantor Pertanahan di Masa Mendatang, Kantor Pertanahan Mulai Mengembangkan Program Koputerisasi Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan merupakan basis terdepan dalam kegiatan pelayanan. Pelayanan pertanahan pada Kantor Pertanahan pada prinsipnya adalah pelayanan data dan informasi pertanahan. Data yang tersimpan di Kantor Pertanahan merupakan data yang diperoleh dan diolah melalui proses yang rumit dan panjang mengikuti aturan yang tertuang pada Peraturan Kepala BPN nomor 1 tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP). Pembaruan data selalu dilakukan apabila terjadi perubahan pada subyek atau obyek hak atas tanah. Karena yang sifatnya yang sangat dinamis, maka data pertanahan mempunyai tingkat pengambilan dan pembaruan yang cukup tinggi. Di satu sisi membutuhkan kecepatan dengan standar yang sudah ditetapkan dalam menarik atau mengambil data, di sisi lain akan membutuhkan persyaratan dalam penyimpanan data yang dapat mendukung proses pengambilan data tersebut. Proses pengambilan, penyimpanan, pengolahan dan penyajian data merupakan proses yang dengan sangat mudah dilakukan teknologi informasi dengan mudah dan cepat. Dengan demikian dapat dibayangkan apabila data pertanahan disimpan dalam suatu penyimpanan yang berbasis teknologi informasi, sedangkan pengolahan

dilakukan dengan kecanggihan aplikasi perangkat lunak, semua proses pelayanan data pertanahan dapat dilakukan secara cepat dan tepat.⁵⁰

Beberapa keuntungan dalam pelaksanaan KKP antara lain :

- a. Transparansi pelayanan, karena masyarakat dapat memperoleh informasi secara langsung dalam hal biaya, waktu pelaksanaan dan kepastian penyelesaiannya;
- b. Efisiensi waktu, merupakan kunci utama dalam optimalisasi pemanfaatan data base elektronik;
- c. Kualitas data dapat diandalkan karena pemberian nomor-nomor Daftar Isian dilakukan oleh sistem secara otomatis;
- d. Sistem Informasi Eksekutif yang memungkinkan para pengambil keputusan untuk dapat memperoleh dan menganalisa data sehingga menghasilkan informasi yang terintegrasi;
- e. Pertukaran data dalam rangka membangun pelayanan pemerintah secara terpadu dan mengembangkan perencanaan pembangunan berbasis data spasial.

Pembangunan Komputerisasi Kantor Pertanahan tidak hanya memberikan pelayanan dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi secara on-line system, tetapi sekaligus membangun basis data digital.

⁵⁰ Wawancara dengan Bapak Heri Apriyanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kota Semarang, pada tanggal 20 Maret 2021 Pukul 13.00 WIB

Berdasarkan penelitian program tersebut sudah terealisasi melalui Aplikasi Sentuh Tanahku dan sampai sekarang terus di benahi, .

2. Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita)

Larasita adalah Kantor Pertanahan yang bergerak. Latar belakang program ini disebabkan unit Kantor Pertanahan hanya terdapat di kota. Sementara, sebagian rakyat tinggal di perbatasan kabupaten yang jauh dengan kota. Sehingga, dengan terobosan ini rakyat dapat terlayani dalam program sertifikasi pertanahan. Sebab, dengan jemput bola, petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat melayani rakyat hingga ke perbatasan kabupaten dengan Kota. Tujuan kegiatan pelayanan Larasita antara lain :

- a. Menyiapkan masyarakat dalam pelaksanaan pembaruan agraria nasional (reforma agraria);
- b. Melaksanakan pendampingan dan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- c. Melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah terlantar;
- d. Melakukan pendeteksian awal atas tanah-tanah yang diindikasikan bermasalah;
- e. Memfasilitasi penyelesaian tanah yang bermasalah yang mungkin diselesaikan di lapangan;
- f. Menyambungkan program BPN-RI dengan aspirasi yang berkembang di masyarakat;
- g. Meningkatkan legalisasi aset tanah masyarakat

Berdasarkan hasil penelitian penulis program tersebut sedang berjalan dimana pendaftaran terakhir sampai bulan September 2021

3. Selain hal di atas dalam upaya untuk meningkatkan pendaftaran hak atas tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang mulai melakukan penyuluhan hukum di bidang pertanahan khususnya mengenai pendaftaran hak atas tanah sebagai bentuk pengabdian kepada masyarakat.⁵¹ Dalam rangka mewedahi kesadaran hukum masyarakat mengenai kepastian pemilikan tanahnya, mulai dibentuk kelompok masyarakat sadar tertib pertanahan (Pokmasdartibnah), yang merupakan wadah partisipasi masyarakat yang melibatkan secara aktif bersamasama melakukan upaya penetapan letak dan batas-batas milik mereka termasuk menyelesaikan silang sengketa secara musyawarah dan kemudian memetakan bidang tanah milik mereka dalam satu hamparan.

Penulis berpendapat bahwa upaya-upaya kebijakan di atas sudah tepat, tinggal bagaimana implematasinya atas kebijakan-kebijakan tersebut. Menurut penulis kebijakan-kebijakan tersebut harus segera direalisasikan dalam rangka upaya meningkatkan mutu pelayanan publik di bidang pertanahan agar lebih berkualitas, cepat, akurat, serta transparan, dengan tetap menjaga kepastian hukum, dengan harapan agar pelayanan di bidang pertanahan dapat diakses secara mudah, murah, cepat, dan memberikan kepuasan kepada pengguna layanan. Sehingga dapat mendorong kesadaran

⁵¹ Wawancara dengan Bapak Heri Apriyanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kota Semarg, pada tanggal 20 Maret 2021 Pukul 13.00 WIB

hukum masyarakat untuk segera mendaftarkan hak atas tanahnya guna menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Pengelolaan pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional tidaklah akan mencapai sukses, bila tidak didukung oleh masyarakat. Kinerja terbaik Kantor Pertanahan Kota Semarang hanya akan menjadi idealisme semata, bila masyarakat enggan berpartisipasi, itu artinya untuk meraih sebuah kesuksesan diperlukan peran aktif atau peran serta dari semua unsur mulai dari bekerjanya peraturan perundang-undangan, aparat penegak hukum, dan kesadaran hukum dari masyarakatnya.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka peneliti menyimpulkan pokok pembahasan antara lain:

1. Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi, yaitu Memberikan pelayanan administrasi di bidang pertanahan dengan cara merumuskan lima program prioritas kerja Kantor Pertanahan Kota Semarang, dalam upaya untuk memberikan dan meningkatkan pelayanan pendaftaran hak atas tanah di seluruh Kota Semarang, yaitu :⁵²
 - a. Membangun Kepercayaan masyarakat pada Kantor Pertanahan Kota Semarang;
 - b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah;

⁵² *Ibid.*

- c. Penyelesaian permasalahan dan konflik pertanahan;
- d. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan;
- e. Menata kelembagaan/perbaikan Infrastruktur.

Kantor Pertanahan Kota Semarang juga memberikan kegiatan penyuluhan tentang pertanahan Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai peran yang sangat besar dalam upaya meningkatkan pendaftaran.

2. Problematika yang terjadi serta solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menjalankan peran serta sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah dalam rangka tertib administrasi yaitu kendala yang dihadapi adalah faktor masyarakat, kurangnya penerangan atau penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat, faktor birokrasi, faktor sarana dan faktor penegakan hukum. Sedangkan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu dengan cara Kantor Pertanahan Kota Semarang menempuh berbagai kebijakan pembangunan pertanahan sebagaimana yang telah penulis uraikan yang salah satunya dengan meningkatkan program perserpikatan massal untuk masyarakat miskin khususnya pelaku usaha kecil (UKM) melalui program Pensertipikatan Swadaya Masyarakat (PSM) dengan menjalin kerjasama dengan Bank Jateng dan Koperasi setempat.

B. Saran

1. Badan Pertanahan Kota Semarang seharusnya lebih giat dalam menyampaikan informasi yang mudah dimengerti dan dipahami oleh masyarakat yaitu dengan memanfaatkan teknologi saat ini untuk

berkomunikasi, sehingga masyarakat dapat langsung bertanya ke pihak yang bersangkutan dan mendapatkan informasi yang akurat.

2. Pemerintah berwenang seharusnya menegaskan kepada kepala desa setempat seperti camat atau lurah agar transparan dan dapat melaksanakan tugasnya sesuai dengan *Standart Operating Procedure* (SOP).



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. P. Parlindungan, 2002, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Abdul Aziz hakim, 2011, *Negara Hukum dan Demokrasi*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Abdurrahman, 2013. *Masalah Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni , Bandung.
- Achmad Ali Chomzah, 2003, *Hukum Agraria*, Prestasi Pustaka, Jakarta,.
- Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet.8. Djambatan, Jakarta.
- _____, 2007, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet 18. Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1998, *Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan*, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta.
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.

- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertiikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda Toeri dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung
- Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- Lexy J. Meleong, 2010, *Metodologi penelitian kualitatif* , PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Louis Ma`luf, 1986, *Al-Munjid fi Al-Lughah wa Al-.,Alam*, Dar al-Masyriq, Beirut.
- Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, alumni, Bandung.
- Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Pedoman Pembuatan usulan Penelitian*, Sebuah Panduan Dasar, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Nurdin Usman, 2002, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Someitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- S. Rowton Simpson, 1976, *Land & Registration*, Cambridge University, United Kingdom.
- Soerjono Soekanto, 2002, *Teori Peranan*, Bumi Aksara, Jakarta.
- _____, 1993, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT Raja Grafindo Perseda, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2011, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty Yogyakarta.
- Suhariningsih, 2009, *Tanah Terlantar* , Prestasi Pustakaraya, Jakarta.
- Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant, 2018, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media, Jakarta.

Wahbah Zuhaili, 1989, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuh*, Dar Al-Fikr, Damsyik.

Wantjik Saleh, 1987, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Media Internet

<https://www.statistikian.com/>

<https://nasional.kontan.co.id/>

