

**ANALISIS HUKUM PRAKTEK PEMECAHAN SERTIFIKAT  
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI**

Penelitian untuk Penulisan Hukum dalam Bentuk Skripsi Program Kekhususan

Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Farhan Nadhif Narendra

NIM : 30301800154

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG**

**2022**

**ANALISIS HUKUM PRAKTEK PEMECAHAN SERTIFIKAT  
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI**



Diajukan oleh :

Farhan Nadhif Narendra

NIM : 30301800154

Telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing

Dr. H. Umar Ma'rof, S.H., Sp.N., M.Hum.  
NIDN : 06-1702-6801

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

### ANALISIS HUKUM PRAKTEK PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI

Dipersiapkan dan disusun oleh :

**Farhan Nadhif Narendra**

**30301800154**

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 23 Agustus 2022

dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji :

Ketua

**Dr. Bambang Tri Bawono.,S.H.,M.H**

**NIDN : 06-0707-7601**

Anggota

Anggota

**Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati,SH,M.Hum**

**NIDN : 06-1870-6001**

**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.**

**NIDN : 06-1702-6801**

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum



**Dr. Bambang Tri Bawono.,S.H.,M.H**

**NIDN : 06-0707-7601**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Farhan Nadhif Narendra

NIM : 30301800154

Dengan ini saya menyatakan karya tulis ilmiah yang berjudul :

### **“ANALISIS HUKUM PRAKTEK PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI”**

Adalah benar hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebut sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 5 September 2022



Farhan Nadhif Narendra

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Farhan Nadhif Narendra

NIM : 30301800154

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

### **“ANALISIS HUKUM PRAKTEK PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI”**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 5 September 2022

Yang menyatakan



Farhan Nadhif Narendra

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

Hidup sekali hiduplah yang berarti.(KH. Ahmad Sahal)

Man Jadda Wajada.(KH. Imam Zarkasyi)

Segala cobaan yang tidak membuatmu mati akan membuatmu lebih kuat.(KH Abdullah Syukri Zarkasyi)

### PERSEMBAHAN

Pada skripsi ini selain saya persembahkan untuk diri sendiri juga saya tujuakan untuk segenap saudara saya yang secara langsung atau tidak langsung sangat membantu saya

1. Saya persembahkan kepada orang tua saya, bapak Heko Sri Suharyatmo, S.H., M.H., M.Kn., dan Ibu Nurul Afida Kusumawati yang selalu menyemangati serta memotivasi hingga saya kini mampu meraih pencapaian hingga saat ini.
2. Untuk kakak kandung saya Ghaisani Hevian Nabila dan adik saya Fayha Rikhil Jannah yang selalu membantu serta senantiasa perhatian ketika susah maupun senang.
3. Persembahan untuk seluruh Civitas Akademik Fakultas Hukum Unissula.
4. Keluarga besar kelas kekhususan Hukum Perdata yang telah banyak memotivasi dan memberikan masukan kepada saya.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu 'aikum Wa Rahmatullahi Wabarakatuh.*

Alhamdulillah robbil alamin. Segala puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan karya tulis yang bersifat ilmiah ini. Sholawat serta salam penulis haturkan kepada uswah kita yaitu Rasulullah SAW serta kepada keluarga, sahabat dan para pengikutnya yang tetap berpegang teguh pada manhaj beliau. Dengan segala daya upaya dan kesungguhan penulis berusaha menyusun Skripsi dengan judul :

**“ANALISIS HUKUM PRAKTEK PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH DI  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI”**

Adapun maksud dan tujuan penulis adalah guna mencapai gelar sarjana lengkap dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, jurusan kekhususan Hukum Perdata. Dalam menyelesaikan Skripsi ini penulis mendapatkan bimbingan, bantuan, dan pengarahan dari berbagai pihak, yang kiranya telah memberikan dorongan dengan segala kemurahan hati dan penuh kesabaran jiwa. Karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan kepada:

1. Bapak Prof. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum., Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Bambang Tri Bawono, SH, M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Aryani Witasari, S.H., M.H., Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum., dosen pembimbing yang penuh kesabaran memberikan pengertian dan dorongan serta bimbingan dalam menyelesaikan Skripsi ini.
5. Dr. Hj. Sri Kusriyah, SH.M.Hum., dosen wali yang telah banyak memberikan semangat pada saya dan arahan selama dalam belajar.
6. Bapak dan ibu dosen yang telah memberikan pemahaman selama dalam perkuliahan dan mendidik kami hingga akhir.
7. Para Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah melayani kami, selama belajar di UNISSULA.
8. Para sahabat seperantuan dan seperjuangan yang dengan setia serta penuh kesabaran telah memberikan dorongan spiritual sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang kiranya memberikan saya banyak literatur bacaan sehingga menambah wawasan penulis dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada semua pihak yang telah banyak membantu penulis, maka kiranya hanya Allah SWT yang dapat membalasnya. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan Tugas Akhir ini masih memiliki banyak kekurangan, baik dalam materi maupun tata cara penulisannya. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan skripsi ini di masa yang akan datang. Kiranya tiada kata

indah yang dapat penulis sampaikan di dalam skripsi ini, sebagai salam penghantar. Harapan penulis semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi almamater, bangsa, dan negara, sesuai dengan arah dan tujuan dalam hidup ini yaitu sebaik-baiknya manusia ialah jika ia bermanfaat bagi orang lain.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh.*



Semarang, Juni 2022

Penulis

(Farhan Nadhif Narendra)

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	I
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	i
SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK .....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Terminologi.....	5
F. Metode Penelitian.....	7
G. Sistematika Penulisan Skripsi.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tinjauan Umum Tanah.....	12
1. Pengertian Tanah.....	12
B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah .....	13
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	13
2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	13
C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah .....	19
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	19
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	22
3. Asas Dalam Pendaftaran Tanah .....	23
4. Prinsip Dalam Pendaftaran Tanah .....	25
D. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah.....	29
1. Tinjauan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	29

2.	Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah .....	31
3.	Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah .....	32
E.	Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional.....	33
1.	Pengertian Badan Pertanahan Nasional .....	33
2.	Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional.....	33
3.	Kewenangan Badan Pertanahan Nasional.....	34
F.	Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam .....	35
1.	Tanah Tidak Dapat Dikuasai Secara Mutlak. ....	36
2.	Penguasaan Tanah Bersifat Inklusif.....	37
3.	Tanah Boleh Diperjual-belian.....	38
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>42</b>
A.	Proses Pemecahan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.....	42
B.	Kendala Yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Dalam Melaksanakan Proses Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Solusi Penyelesaiannya .....	56
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>		<b>63</b>
A.	Kesimpulan .....	63
B.	Saran.....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>66</b>
A.	Buku.....	66
B.	Peraturan Perundang-Undangan.....	67
C.	Jurnal.....	67
D.	Internet.....	67
<b>LAMPIRAN .....</b>		<b>68</b>

## ABSTRAK

Penelitian skripsi berjudul Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, ini bertujuan untuk mengetahui proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati serta untuk mengetahui kendala apa yang terjadi serta bagaimana solusi dalam proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Metode penelitian menggunakan pendekatan *juridis sosiologis*. Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu sumber data primer melalui penelitian lapangan (wawancara) dan sumber data sekunder yaitu penelitian kepustakaan. Analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian Data serta penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian dari penulisan ini menunjukkan bahwa: Proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, adalah dengan cara pemohon mengajukan pengukuran tanah terlebih dahulu. Pemecahan sertifikat hak atas tanah bergantung pada keinginan pemohon untuk melakukan pemecahan sertifikat tersebut dan didasarkan pada hasil pengukuran bidang tanah yang bersangkutan. Setelah dilakukannya proses pengukuran, maka hasil dari pengukuran tersebut akan diserahkan kepada seksi hubungan pertanahan dan akan diproses dengan nomor induk yang baru. Proses pemecahan sertifikat hak atas tanah masih dilanjutkan kembali kepada Ka.Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi untuk dilakukan pengecekan serta penandatanganan. Setelah itu diajukan kembali kepada Kepala Seksi Pertanahan untuk ditanda tangani guna menerbitkan sertifikat yang baru. Setelah selesai setiap proses baru sertifikat tersebut dikirim oleh petugas kepada loket penyerahan. Kendala yang terjadi serta solusi dalam proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, kendala yang pertama kurang sadarnya masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah, solusi yang diberikan adalah melalui Pemberdayaan Masyarakat, kendala selanjutnya adalah kurangnya Sumber daya manusia atau Pegawai dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati serta keterbatasan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, solusi yang diberikan kantor pertanahan adalah yaitu melalui Peningkatan Disiplin Pegawai serta pengajuan penambahan fasilitas sarana dan prasarana penunjang kinerja Kantor Pertanahan kepada Pemerintah Pusat.

***Kata Kunci : Pemecahan, Hak Atas Tanah, Sertifikat Tanah.***

## **ABSTRACT**

*This research entitled Process of Solving Land Certificates at the Pati Regency Land Office, aims to determine the process of solving land title certificates at the Pati Regency Land Office and to find out what obstacles occur and how to solve the process of solving land title certificates at the Regency Land Office. Starch.*

*The research method uses a sociological juridical. Sources of data were obtained from several stages, namely primary data sources through field research (interviews) and secondary data sources, namely library research. Data analysis in a systematic way includes data reduction, data presentation and drawing conclusions.*

*The results of this study indicate that: The process of solving land rights certificates at the Pati Regency Land Office is by applying for land measurements first. The resolution of the certificate of land rights depends on the desire of the applicant to solve the certificate and is based on the results of the measurement of the plot of land in question. After the measurement process is carried out, the results of these measurements will be submitted to the land relations section and will be processed with a new master number. The process of solving land rights certificates is still being continued back to the Head of the Sub-Section for Registration of Rights and Information for checking and signing. After that, it is submitted back to the Head of the Land Section for signature in order to issue a new certificate. After the completion of each new process the certificate is sent by the officer to the delivery counter. Constraints that occur as well as solutions in the process of solving land rights certificates at the Pati Regency Land Office, the first obstacle is the lack of public awareness of the importance of land certificates, the solution given is through Community Empowerment, the next obstacle is the lack of human resources or employees from the Regency Land Office Pati and the limited facilities and infrastructure owned by the Pati Regency Land Office, the solution provided by the land office is through Increasing Employee Discipline and submitting additional facilities and infrastructure to support the performance of the Land Office to the Central Government.*

**Keywords: Solving, Land Rights, Land Certificates.**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang teramat penting dan banyak mengambil peran dalam kehidupan manusia. Manusia dan tanah adalah 2 (dua) hal yang saling memiliki keterikatan yang kuat serta memiliki norma tertentu dalam hal penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah untuk hidupnya. Penduduk semakin bertambah, pemikiran manusia berkembang dan berkembang pulalah sistem dan tata cara manusia menentukan sikapnya terhadap tanah. Hal ini menunjukkan bahwa kehidupan manusia semakin meningkat dan bahkan dapat dinyatakan tidak ada aktivitas manusia yang tidak berkaitan dengan tanah.

Dalam Pasal 19 Ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa proses pendaftaran tanah meliputi:

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

Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa: “sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Sertifikasi bukti kepemilikan hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui proses pendaftaran tanah yang sebelumnya sudah dilaksanakan. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dan mengharuskan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkannya. Mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah dalam bidang tanah terus meningkat, menyebabkan kedudukan tanah menjadi sangat penting, terutama mengenai kepemilikan, penguasaan dan penggarapan tanah. Oleh karena itu menjadi tanggung jawab pemerintah untuk mewujudkan sistem pertanahan yang dapat meningkatkan kemakmuran rakyat. Pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut akan berakibat diberikannya surat tanda bukti atas tanah (sertifikat) kepada pemohon yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu dan menjamin kepastian hukum. Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, maka segala

sesuatu yang berhubungan dengan tanah bagi pemiliknya, penguasaan ataupun peralihannya harus didaftarkan, sehingga setelah didaftarkan akan diterbitkannya sebuah sertifikat yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Sertifikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan agar memperoleh kepastian, sehingga dengan demikian dapat mencegah timbulnya permasalahan dikemudian hari.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 32 ayat (1) menjelaskan bahwa: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Terhadap sertifikat tanah dapat dimungkinkan terjadinya pemecahan sertifikat. Ada dua macam pemecahan sertifikat tanah yaitu yang pertama, pemecahan yang dilakukan developer atas nama perusahaan, yang kedua, pemecahan sertifikat atas nama pribadi. Pemecahan sertifikat atas nama pribadi dapat terjadi karena beberapa faktor, antara lain:

1. Faktor warisan
2. Faktor penjualan tanah sebagian
3. faktor permasalahan yang dihadapi

Ketiga faktor tersebut di dalam pemecahan sertifikat, dimohon oleh pemegangnya kepada kepala kantor pertanahan setempat, melalui prosedur perolehan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan dengan pemenuhan

persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kabupaten Pati yang memiliki luas Total 1.503,68 km<sup>2</sup> pastinya banyak peristiwa pemecahan sertifikat tanah yang terjadi, tentunya dalam hal ini, seluruh prosesnya dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Berdasarkan penjelasan diatas dapat dilihat bahwa pentingnya memahami lebih dalam mengenai proses pemecahan sertifikat hak atas tanah baik dari sisi pelaksanaan, regulasi, atau biaya. Hal inilah yang menyebabkan penulis tertarik untuk mengangkat judul “ANALISIS HUKUM PRAKTEK PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI”

## **B. Rumusan Masalah**

Pada latar belakang tersebut menjadi dasar untuk perumusan masalah yang akan diuraikan oleh penulis dalam penelitian ini :

1. Bagaimana proses pemecahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati?
2. Apa saja yang menjadi kendala dalam pemecahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan apa solusi penyelesaiannya?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui proses pemecahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
2. Untuk mengetahui apa yang menjadi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemecahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, serta solusi penyelesaiannya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana ilmu pengetahuan bagi mahasiswa Fakultas Hukum dan sebagai jalan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan.
2. Manfaat Praktis Dapat menjadi masukan bagi instansi terkait untuk lebih memperhatikan setiap prosedur pelaksanaan pemecahan sertifikat tanah, dan sebagai bahan pertimbangan bagi instansi terkait.

#### **E. Terminologi**

1. Analisis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya. Analisis sangat dibutuhkan untuk menganalisa dan mengamati sesuatu yang tentunya bertujuan untuk mendapatkan hasil akhir dari pengamatan yang sudah dilakukan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya. Analisis sangat dibutuhkan untuk menganalisa dan mengamati sesuatu yang tentunya bertujuan untuk mendapatkan hasil akhir dari pengamatan yang sudah dilakukan.<sup>1</sup>

Secara umum, pengertian analisis adalah aktivitas yang terdiri dari serangkaian kegiatan seperti; mengurai, membedakan, dan memilah sesuatu

---

<sup>1</sup> <https://kbbi.web.id/analisis>, diakses pada tanggal 13 Juli 2022.

untuk dikelompokkan kembali menurut kriteria tertentu dan kemudian dicari kaitannya lalu ditafsirkan maknanya.

## 2. Praktek

Praktek adalah suatu tindakan yang domain utamanya adalah sikap, namun sikap belum otomatis terwujud dalam suatu tindakan (*behavior*). Suatu sikap dapat terwujud menjadi suatu tindakan nyata maka diperlukan factor pendukung atau suatu kondisi yang memungkinkan terjadinya suatu tindakan tersebut. Faktor tersebut meliputi faktor fasilitas dan faktor dukungan.<sup>2</sup>

## 3. Sertifikat

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>3</sup> Pemecahan Sertifikat Tanah satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.<sup>4</sup>

## 4. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Pati yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Agraria dan Tata ruang/Badan pertanahan

---

<sup>2</sup> <https://pengertiankompli.blogspot.com/2018/04/pengertian-praktik.html>, diakses pada tanggal 13 Juli 2022.

<sup>3</sup> <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html>, diakses pada tanggal 13 Juli 2022.

<sup>4</sup> Pasal 48 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.<sup>5</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. 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.<sup>6</sup>

### **2. Spesifikasi Penelitian**

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 proses pemecahan sertifikat hak atas tanah.

---

<sup>5</sup> 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).

<sup>6</sup> Ronny Hanitijo Someitro, 1995, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.97

### 3. Sumber Data Penelitian

#### 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 Kabupaten Pati dan pegawai di Kantor Notaris/PPAT Heko Sri Suharyatmo, S.H., M.H., M.Kn.

#### 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 Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - d) 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 bukubuku 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 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 Kabupaten Pati, yaitu Ibu Miah Muanthiah, A.Ptnh, selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
- 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.

- 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

Lokasi penelitian bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang beralamat di Jl. P. Sudirman, Kec. Margorejo, Kabupaten Pati, Jawa Tengah 59163.

#### 6. Analisis Data

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 yang berkaitan dengan analisis yuridis sosiologis terhadap proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Dalam menganalisis bahan hukum yang telah terkumpul, 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 Skripsi**

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

### **1. BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini uraian yang membahas tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Peneliian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Jadwal Penelitian dan Daftar Pustaka.

### **2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini, penulis menguraikan tinjauan pustaka yang meliputi Tinjauan umum Tanah dan Hak Atas Tanah, Tinjauan umum pendaftaran dan pemecahan tanah, tinjauan umum Badan Pertanahan Nasional, Tinjauan Umum Sertifikat Tanah serta hak milik atas tanah dalam perspektif Islam.

### **3. BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini membahas tentang pembahasan mengenai proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati serta masalah-masalah apa yang terjadi serta bagaimana solusi dalam proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

### **4. BAB IV PENUTUP**

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

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tanah

##### 1. 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.<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup> 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

---

<sup>7</sup>Perangin, Effendi. Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Raja Grafindo, Jakarta, 1994. Hal. 17.

<sup>8</sup>Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 1994. hal. 18.

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.<sup>9</sup>

## **B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah.**

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan emikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>10</sup> Yang dimaksud dalam Hak Atas Tanah dalam hal ini adalah hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria.

### **2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.**

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara, 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-badan hukum”.

---

<sup>9</sup> Supriadi, Hukum Agraria, Cetakan Ke IV, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 3.

<sup>10</sup> Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan Macam-macam hak tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Dan dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Hak-hak tanah dijelaskan secara lebih luas lagi yaitu :<sup>11</sup>

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak kepemilikan tanah yang paling fundamental dan kuat yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan memiliki hak ini, seseorang memiliki kuasa penuh atas tanah yang menjadi miliknya. Sedangkan perorangan yang dapat memiliki hak milik hanya warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia juga tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

---

<sup>11</sup>Arba, H.M. Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

Hak Milik hilang apabila:

1) Tanahnya jatuh kepada negara karena:

- a) Pencabutan hak;
- b) Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- c) Ditelantarkan, atau
- d) Orang asing yang mendapatkannya berdasarkan waris atau percampuran harta akibat perkawinan, kehilangan kewarganegaraan, serta jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum yang tidak ditetapkan pemerintah;

2) tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

Secara ringkas, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Bagi perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya, jangka

waktu Hak Guna Usaha dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun;

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan hak seseorang atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya selama jangka waktu maksimal 30 tahun. Namun demikian, kepemilikan hak ini dapat diperpanjang selama 20 tahun. Hak Guna Bangunan hapus karena:

- 1) jangka waktunya berakhir;
- 2) dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3) dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) ditelantarkan; dan
- 6) tanahnya musnah.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari:

- 1) Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau
- 2) Tanah milik orang lain dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Yang dapat mempunyai hak pakai adalah:

- a) Warga negara Indonesia;
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Hak pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada :

- 1) Departemen, lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah daerah;
  - 2) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional;
  - 3) Badan keagamaan dan badan social.
- e. Hak sewa

Hak sewa dapat diartikan bahwa seseorang atau badan hukum dapat menggunakan hak milik tanah orang lain dengan perjanjian sewa, dan juga dengan membayarkan uang sewa sesuai dengan perjanjiannya kepada pemilik tanah;

- f. Hak membuka tanah dan Hak memungut hasil hutan;

g. Hak-hak lain Hak-hak lain adalah hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu:

- 1) Hak Gadai;
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil;
- 3) Hak Menumpang;
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak-hak atas tanah terbagi dalam dua kelompok, yaitu hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder. Hak primer yaitu hak yang langsung diberikan oleh negara kepada pemegang haknya yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. Hak Sekunder (*Derivatif*) yaitu hak yang timbul atau dibebankan diatas hak atas tanah yang sudah ada. Hak ini bisa timbul karena perjanjian antara pemilik tanah sebagai pemegang hak primer dan calon pemegang Hak Sekunder. Yang termasuk Hak atas tanah ini antara lain Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa.

## C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 Angka (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut A.P. Parlindungan, sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre*, yang dalam bahasa Belanda disebut *Kadaster*. *Cadastre* adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata *Cadastre* berasal dari bahasa Latin *Capistrum*, yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capitatio Terrens*). Selain berfungsi untuk memberikan uraian dan indentifikasi dari sebidang tanah, *Cadastre* juga berfungsi sebagai rekaman yang berkesinambungan dari suatu hak atas tanah.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Santoso, Urip, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2010

Dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu :

- a. Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah;
- b. Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- c. Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundangundangan, dan kegiatan ini;
- d. Dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak. Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dan lain-lain;
- e. Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara;
- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan oyek dari pendaftaran tanah;

- g. Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat;
- h. Di dalam Kegiatan pendaftaran tanah ada dua kegiatan, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali terdapat bidang, yaitu Pengumpulan dan pengolahan data fisik, Pembuktian hak dan pembukuannya, Penerbitan sertifikat, Penyajian data fisik dan data yuridis, Penyimpanan daftar umum dan dokumen. Ada dua cara yang bisa dilakukan dalam melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu:

1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program sertifikasi tanah gratis dari pemerintah yang telah diatur dalam Instruksi Presiden (InPres) No. 2 Tahun 2018. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

2) Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu

desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran Tanah Secara Sporadik berdasar Pasal 1 angka (11) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, berarti pula seluruh biaya dibebankan kepada pemohon. Kegiatan awal pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan.

## 2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah adalah peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai dasar atas proses pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah, suatu proses yang dilaksanakan harus memiliki dasar agar tidak bertentangan dengan hukum. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap adapun aturan khusus mengenai pelaksanaannya sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
  - c. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
  - d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
  - e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
  - f. Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.
3. Asas Dalam Pendaftaran Tanah

Asas-asas penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Asas sederhana. Bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dapat dipahami

oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. Asas Aman. Bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas Terjangkau. Bahwa dalam pendaftaran tanah agar terjangkau 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. Bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini 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.
- e. Asas Terbuka. Bahwa dalam pendaftaran tanah hendaknya selalu bersifat terbuka bagi semua pihak, sehingga bagi yang membutuhkan

informasi tentang suatu tanah akan mudah untuk memperoleh keterangan-keterangan yang diperlukan.<sup>13</sup>

#### 4. Prinsip Dalam Pendaftaran Tanah

Prinsip-prinsip dalam pendaftaran tanah dikemukakan oleh Prof. DR. A.P Parlindungan, S.H menjelaskan sebagai berikut:<sup>14</sup>

##### a. *Torrens system*

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah menggunakan *Torrens system*, suatu sistem yang berbeda yang pernah dipergunakan yaitu *Germaans system* yang dipergunakan oleh Kantor Kadaster sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. *System Torrens* yang memenuhi persyaratan yang ingin dicapai seperti yang dijelaskan oleh penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- 1) Sedapat mungkin disesuaikan dengan hukum adat yang masih berlaku
- 2) Sederhana mungkin
- 3) Dapat dipahami oleh rakyat

Ciri khususnya terletak pada sertifikat tanahnya di mana nama-nama dari pemegang haknya secara berurutan akan dapat terlihat dari pemegang yang pertama hingga yang terakhir dan setiap orang seakan-akan turut memegang arsip dari setiap peralihan.

---

<sup>13</sup> <https://bantuanhukum-sbm.com/artikel-asas-asas-pendaftaran-tanah>, diakses pada tanggal 15 Juli 2022.

<sup>14</sup> A.P Parlindungan, 1998, *Serba Serbi Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, hlm 193-199.

b. Sistem Negatif

Sertifikat hak tanah dianggap sebagai pembuktian yang kuat atas pendaftaran tanah, tetapi bukan berarti hakim harus menolak sesuatu perkara atas kemilikan atas sebidang tanah dengan tegas berpegang pada sertipikat yang sudah dimiliki seseorang. Pengertian asas negatif ialah bahwa selama tidak ada gugatan, maka pemegang hak (pemegang sertipikat) adalah pemegang satu-satunya dan berlaku sebagai pembuktian yang kuat. Namun jika ada yang menggugat dan penggugat dapat membuktikan dengan segala upaya pembuktian bahwa haknya lebih benar dari pemegang hak itu, maka hakim dapat memerintahkan untuk dibalik nama kepada yang lebih berhak. Penggantian nama pada sertipikat yaitu dengan melampirkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan pasti, memajukan permohonan kepada Dirjen Agraria untuk pembatalan sertipikat hak dan mohon memerintahkan kepada kepala subdirektorat Agraria Tingkat II, meletakkannya di atas nama yang menang atas gugatannya. Berbeda dengan asas positif, setiap gugatan harus ditolak oleh hakim dan hanya berpedoman kepada nama yang tertera pada sertifikat tanah, dan menganggap ialah yang berhak dengan mengesampingkan segala gugatan.

c. Sistem publisitas

Bahwa setiap orang dapat memperoleh informasi dari setiap lahan yang terdaftar di Kantor Pendaftaran Tanah. Dalam hal tertentu harus dimintakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebelum sesuatu tindakan dapat dilakukan, seperti pada pelelangan sesuatu hak atas tanah.

dengan asas publisitas, maka setiap orang yang akan membeli ataupun akan mengikatkan hipotik/*kreditverban* atas sesuatu bidang tanah dapat memeriksa lebih dahulu di Kantor Pendaftaran Tanah ataupun tanah tersebut dalam sengketa ataupun dalam keadaan sita. Asas ini untuk menghindari komplikasi hukum yang timbul jika tidak digunakan asas publisitas ini.

d. Sistem spesialitas.

Asas ini menerangkan bahwa hak seseorang yang tercantum dalam sertipikat harus secara khusus terperinci di mana letak tanahnya sehingga dapat ditelusuri, tidak cukup dengan menyatakan bahwa seseorang itu mempunyai satu hak tanah di desa tertentu.

e. *Rechtskadaster*

Bahwa pendaftaran tanah itu demi untuk kepastian hukum, bukan untuk keperluan perpajakan ataupun untuk keperluan perekonomian. Pembukuan hak. Untuk pendaftaran tanah pertama kalinya dibukukan dalam buku tanah dan bagaimana tata cara pembukuan itu diatur dengan pendaftaran tanah desa demi desa termasuk pengukuran dan perpetaan masing-masing hak dan atas setiap bidang tanah diterbitkan surat ukur, sebagai kutipan dari pengukuran dari daftar surat ukur.

f. *Rechtsverwerking*

Lampaunya waktu menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menganut Sistem Teori. Dapat diketahui dari alat bukti yang dihasilkan adalah berupa sertipikat dan buku

tanah. Sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa:

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
  - 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan 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 telah 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”.
- g. Pendaftaran peralihan hak dan pembebanannya.
- 1) Setiap mutasi atas tanah harus didaftarkan dalam daftar sebenarnya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara jabatan harus mengirimkan berkasnya ke kantor Pendaftaran Tanah. Untuk tertibnya maka hanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) satu-satunya pejabat yang berwenang melakukan pembuatan akta pejabat atas tanah-tanah yang terdapat dalam daerah kerjanya.

- 2) Demikian pula mutasi karena lelang, maka Kantor lelang dalam waktu 3 hari sebelum pelelangan harus meminta keterangan kepada Kantor Pendaftaran Tanah.
- 3) Jika terjadi pewarisan, maka para ahli warisnya dengan ancaman denda diwajibkan mendaftarkan haknya itu kembali dengan surat keterangan kewarisan, baik yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri, maupun oleh Kepala Desa dengan pengetahuan Camat atau kantor urusan agama Mahkamah Syarriyah untuk penduduk bumi putera ataupun dari notaris untuk golongan Eropa dan Cina dan dari Balai Harta Peninggalan atas Timur Asing lainnya.

#### **D. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah**

##### **1. Tinjauan Sertifikat Hak Atas Tanah**

Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah:

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

Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

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

Berdasarkan uraian pasal tersebut dapat kita lihat bahwa sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 31 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah). Lebih lanjut dikatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat hak atas tanah 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.

Pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah (Pasal 3 – Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (“Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013”). Sedangkan mengenai siapa yang akan menandatangani buku

tanah dan sertifikat hak atas tanah untuk pertama kali adalah Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik (Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013).

## 2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, bukan sebagai alat bukti yang mutlak. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

### 3. Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pemecahan bidang tanah diatur dalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 48 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pemecahan bidang tanah adalah pemecahan satu bidang tanah yang sudah didaftarkan atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan. Menurut Pasal 1 angka 2 PP

No. 24 Tahun 1997, Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas. Dan Pasal 1 angka 4 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

## **E. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional**

### **1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah non-kementerian di Indonesia yang memiliki tugas melakukan tugas pemerintahan di segi pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012, adalah Lembaga Pemerintah non-departemen yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden.

### **2. Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional.**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;

- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
  - d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
  - e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
  - f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
  - g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan bpn;
  - h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan bpn;
  - i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
  - j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
  - k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok

Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi :

- 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
- 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-commerce* dan *e-payment*;
- 3) Pemetaan *kadasteral* dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan *landreform* dan pemberian hak atas tanah.

Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

#### **F. Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam**

Pemikiran tentang adanya beberapa sifat yang melekat dalam kaitannya dengan “tanah”, maka dapat ditelusuri secara sistematis bagaimana aspek penguasaan tanah dalam perspektif hukum Islam. Hal ini dipaparkan dengan

mencari nilai relevansi antara konsepsi penguasaan tanah dalam hukum adat dan hukum Islam pada kelanjutannya. Sifat-sifat tanah yang melekat tersebut antara lain sebagai berikut:<sup>15</sup>

1. Tanah Tidak Dapat dikuasai Secara Mutlak.

Dalam dasar-dasar Ekonomi Islam, sumber daya alam sebagai sumber kesejahteraan dan perannya merupakan aspek penting yang ditekankan dalam Islam. Semua yang ada di alam, baik matahari, bulan, udara dan lain-lain; diciptakan untuk menuju kesejahteraan manusia. Semua diciptakan oleh Allah swt., dan tak ada seseorang yang dapat memonopolinya. Salah satu alam tersebut adalah permukaan bumi (*surface of the earth*), di mana tanah merupakan komponen yang paling bernilai. Pada prinsipnya, konsep penguasaan tanah dalam Islam berakar dari konsep bumi, di mana bumi dipandang sebagai satu sumber daya yang paling bernilai untuk menuju kesejahteraan hidup.

Pada prinsipnya, kata “milik” menunjukkan bahwa ada relasi antara satu benda dengan seseorang, sebagai dasar sehingga ia punya hak untuk menggunakannya (*right to use it*), untuk menguasainya untuk menggunakannya (*to keep it for his use*), untuk menjualnya (*to sell it*), atau meminjamkannya (*to lend it*) kepada orang lain dan menerima sewa. Kepemilikan terhadap buku misalnya, ia berhak memindahkannya ke tempat lain. Secara teoritis, kita mengenal setidaknya tiga bentuk kepemilikan, yaitu: (1) kepemilikan mutlak; (2) kepemilikan

---

<sup>15</sup> Bastiar.(2017). Penguasaan Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Agraria. Hal. 9-14.

secara bersama (*public ownership*), dan (3) kepemilikan individual (*private ownership*).

Dalam kepemilikan mutlak, si pemilik dapat melakukan apapun yang dia mau tanpa batasan atau pengekangan. Dalam konsep Islam, kepemilikan mutlak hanyalah milik Allah swt. Hanya Allah yang dapat melakukan apapun terhadap apa yang ada di bumi. Hanya Dia, bukan manusia yang dapat mengadakan atau meniadakan, mengambil atau membuang. Dalam Alquran QS. Al-Najm: 31 disebutkan : yang artinya : *“Dan hanya kepunyaan Allah-lah apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi supaya Dia memberi balasan kepada orang-orang yang berbuat jahat terhadap apa yang telah mereka kerjakan dan memberi balasan kepada orang-orang yang berbuat baik dengan pahala yang lebih baik (syurga)”*. (QS. Al-Najm: 31).

Menurut ketentuan Islam, baik negara maupun masyarakat tidak dapat mengklaim sebidang tanah bila keduanya mengabaikan tanah tersebut melewati batas waktu 3 tahun. Pemanfaatan atas tanah dalam Islam bukan pada kemampuan seseorang untuk menguasainya tetapi atas dasar pemanfaatannya. Sehingga fungsi tanah dalam Islam adalah sebagai hak pengelolaan bukan pada penguasaan

## 2. Penguasaan Tanah Bersifat Inklusif

Tidak adanya kepemilikan mutlak, dapat dimaknai sebagai suatu sifat inklusifitas dalam penguasaan. Dalam pengertian ini, selain seluruh tanah suku dapat dikuasai oleh seluruh anggota suku, tentunya dengan

prosedur tertentu; bahkan orang-orang yang datang dari luar suku pun dapat memanfaatkannya. Artinya, orang yang berasal dari satu etnis berkesempatan mengerjakan tanah yang jelas-jelas berada di wilayah suku lain. Hak tersebut tentunya dengan terlebih dahulu memenuhi kewajiban tertentu, misalnya berupa pemberian sejumlah uang maupun upeti dan hadiah. Inti dari kewajiban ini sesungguhnya bukan kepada nilai ekonomi dari pemberian itu, tapi semata merupakan bentuk pengakuan hukum belaka, bahwa seseorang mengajukan diri untuk mengolah sebidang tanah yang merupakan ulayat dari satu komunitas suku tertentu.

Hak kepemilikan (*right of property*) dalam ketentuan Islam adalah satu bentuk yang khas (*special form*), dalam upaya menghindarkan bahaya (*the evil effects*) dari kepemilikan dengan pola kapitalis dan sekalipun mampu memberi insentif dalam upaya ekonomi. Ada tiga kondisi dasar untuk tegaknya hak kepemilikan dalam kesatuan Islam, yaitu:

- a. Kepemilikan tidak bertentangan dengan hukum Islam.
- b. Tidak memberikan kerusakan atau kerugian kepada orang lain.
- c. Pemilikan tidak tumpang tindih dengan orang lain.

Dalam Al-Quran, Allah SWT., berfirman: yang artinya : “*Apa saja harta rampasan (fa'i) yang diberikan Allah kepada Rasul-Nya (dari harta benda) yang berasal dari penduduk kota-kota, maka adalah untuk Allah, untuk rasul, kaum kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin dan orang-orang yang dalam perjalanan, supaya harta itu jangan beredar di antara orang-orang kaya saja di antara kamu. Apa yang diberikan Rasul kepadamu, Maka terimalah, dan apa yang dilarangnya bagimu, maka tinggalkanlah, dan*

*bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah Amat keras hukumannya*". (QS. Al-Hasyr: 7).

### 3. Tanah Boleh Diperjual-belikan

Di dalam hak ulayat diakui pula adanya hak atas tanah perseorangan. Wewenang penggunaan tanah selalu disertai dengan kewajiban, sehingga pemanfaatan tanah tersebut tidak hanya berguna bagi individu tetapi juga memberi manfaat bagi warga persekutuan. Seluruh tanah yang tidak ditanami (*undeveloped fallow lands*) dan hutan yang tidak boleh ditanami (*uncultivated forests*) serta padang gembalaan (*pastures*) adalah milik negara. Negara menjaganya untuk kebutuhan sekarang dan generasi mendatang. Pemberian hak garap kepada individual kelompok masyarakat maupun perusahaan dapat saja dilakukan dalam bentuk sewa, jika itu merupakan bentuk penguasaan yang terbaik. Negara dapat saja memberikan hak secara pribadi kepada warganya. Namun dalam sistem ekonomi Islam kepemilikan personal ini sangat terbatas secara prinsip. Dengan kata lain, kepemilikan pribadi bukan merupakan sumber kesejahteraan yang utama.

Secara tidak langsung, ketiga sifat penguasaan di atas berimplikasi kepada sifat bahwa sesungguhnya aspek manusia serta kerja dan hasil kerja manusia tersebut, merupakan hal yang jauh lebih bernilai dibandingkan persoalan tanah. Hal ini terlihat dari tingginya penghargaan kepada kerja yang diberikan oleh manusia oada sebidang tanah. Di bagian sebelumnya sudah dijelaskan bahwa dalam beberapa hukum adat disebutkan

secara jelas, bahwa seseorang dapat menguasai tanah sepanjang ia masih mengusahakannya secara produktif. Apabila ia meninggalkannya, maka tanah tersebut lepas darinya dan menjadi tanah komunal.

Jika hukum ini dianut, maka kita tidak akan menemukan yang namanya “tuan tanah” yang tidak bekerja dan seringkali juga tidak ada share modal apapun, namun selalu memperoleh bagian dari tanah-tanah yang diusahakan orang lain. Sering kali pula, bagian tuan tanah lebih besar daripada bagian si penggarap. Dalam hal sewa-menyewa tanah dalam Islam, digunakan prinsip keadilan dan kebajikan. Ditetapkan suatu peraturan bahwa uang sewa hendaknya hanya dipungut apabila telah menghasilkan lebih dari yang dibutuhkan oleh sipenggarap. Jadi, sewa diambil setelah biaya dan kebutuhan hidup pengolah dikeluarkan.

Dalam Islam orang yang menggarap tanah terlantar (*giving life to the dead land*) memiliki hak khusus (*special claim*). Orang yang telah menghidupkan sepetak lahan yang mati menjadi pemilik tanah tersebut. Ketentuan-ketentuan dasarnya dalam Islam adalah:<sup>16</sup>

- a. Siapa yang telah mengusahakan lahan memiliki hak untuk menguasai (*right of ownership*).
- b. Orang yang tidak menanam atau membuatnya produktif, maka ia tidak dapat mengklaim tanah tersebut.

---

<sup>16</sup> *Ibid.* Hal. 14.

- c. Tanda-tanda belaka (*superficia occupation and marking*) tidak cukup untuk mengklaim kepemilikan, karena mereka harus membuat tanah tersebut produktif dengan bekerja di atasnya.
- d. Seseorang yang telah mengklaim sepetak lahan, hanya berhak sepanjang ia mengusahakan tanah tersebut secara ekonomi (bukan untuk menjualnya). Menurut suatu hadist, barang siapa yang menghidupkan tanah mati, maka ia paling berhak atasnya.



## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Proses Pemecahan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

Tanah merupakan hal yang tidak bisa terlepas dari kehidupan manusia, seringkali kita melihat tanah yang menjadi objek persengketaan bahkan ada yang sampai masuk ke pengadilan, hal itu dikarenakan tanah merupakan objek yang sangat penting dalam kehidupan manusia, tanah dapat dimanfaatkan untuk berbagai macam kebutuhan, maka dari itu masyarakat menggunakan berbagai cara untuk mendapatkan tanah bahkan dengan cara mengambil tanah milik orang lain. Untuk tindakan pencegahan sengketa tanah agar tidak semakin meluas, pemerintah mengeluarkan peraturan untuk pendaftaran tanah yang akan menghasilkan sertifikat tanah. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh pemerintah adalah bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah, dengan itu pemegang sertifikat tanah mendapatkan perlindungan hukum dan dijamin oleh Undang-undang atas kepemilikan tanah yang dimilikinya. Dengan hal ini, apabila terjadi sengketa tanah, dengan adanya sertifikat tanah yang dimiliki oleh pemegang sertifikat tanah, maka kedudukan hukum pemegang sertifikat adalah kuat dan hakim wajib mempertimbangkan sertifikat tanah tersebut sebagai alat bukti yang sah dan kuat selain mempertimbangkan alat-alat bukti yang lainnya.

Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 menjelaskan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut

ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Hal tersebut pada akhirnya akan menghasilkan surat tanda bukti atas tanah (sertifikat) yang diberikan kepada pemohon yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat terhadap hak atas tanah yang dimilikinya itu dan akan menjamin kepastian hukum.

Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Dalam hal pemecahan sertifikat hak atas tanah terhadap sengketa tanah, pemegang sertifikat dapat menyelesaikan permasalahan di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan adalah lembaga pemerintah non-kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan Pertanahan Nasional diatur melalui Peraturan Presiden (PerPres) Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dengan Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor, Ibu Miah Muanthiah, A.Ptnh, di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Proses pemecahan sertifikat hak atas tanah dilakukan dengan cara pemohon mengajukan permintaan pemisahan hak atas tanah menjadi dipisahkan atau dibagi

menjadi beberapa bagian<sup>17</sup>, seperti yang disebutkan dalam Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “Atas permintaan hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian;...”. Dan pada Pasal 49 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa: “Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut”. Hal tersebut disebabkan karena berpengaruh dalam proses pendaftaran tanah terhadap sertifikat tanah yang akan dipecah. Pemecahan sertifikat hak atas tanah bergantung pada keinginan pemohon untuk melakukan pemecahan sertifikat tersebut dan didasarkan pada hasil pengukuran bidang tanah yang bersangkutan. Pada Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa: “Atas permintaan hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula”. Syarat-syarat pemecahan bidang tanah, yaitu:

1. Pemecahan bidang tanah yang merupakan bidang tanah pertanian.

Pasal 48 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa: “Dalam pelaksanaan

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan Ibu Miah Muanthiah, A.Ptnh, selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, pada tanggal 2 Agustus 2022.

pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Pemecahan terhadap bidang tanah pertanian harus sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan, yaitu :

- a. Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
- b. Pengertian sesuai adalah bahwa wujud penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak bertentangan dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.
- c. Syarat-syarat menggunakan tanah yang meliputi memelihara tanah dan lingkungan, mencegah kerusakan dan menambah kesuburan seperti yang dijelaskan pada Pasal 13 PP. No. 16 Tahun 2004 tentang penatagunaan tanah yang berbunyi :
  - 1) Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - 2) Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu fungsi alam, tidak mengubah bentang alam dan ekosistem alami;
  - 3) Penggunaan tanah di kawasan budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh dilerantarkan, harus dipelihara dan dicegah kerusakannya;

- 4) Pemanfaatan tanah di Kawasan Budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak saling bertentangan, tidak saling mengganggu, dan memberikan peningkatan nilai tambah terhadap penggunaan tanahnya;
  - 5) Ketentuan penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) ditetapkan melalui pedoman teknis penatagunaan tanah, yang menjadi syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1).
- d. Tidak boleh merubah penggunaan dan pemanfaatan tanah sehingga menjadi tidak sesuai dengan fungsi kawasan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
  - e. Memenuhi ketentuan batas luas minimum kepemilikan atas tanah pertanian kecuali karena pewarisan seperti yang dijelaskan pada Pasal 8 Undang-undang No. 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang berbunyi: “Pemerintah mengadakan usaha-usaha agar supaya setiap petani sekeluarga memiliki tanah pertanian minimum 2 hektar”.
  - f. Syarat Pemecahan bidang tanah pertanian dalam UU No. 56 Tahun 1960 ditentukan luas minimum hasil pemecahan adalah 2 hektar untuk tanah pertanian berdasarkan pada Pasal 9, selain itu tidak bisa dilakukan pemecahan. Kecuali pemecahan itu dikarenakan atas warisan.

2. Pemecahan bidang tanah non-pertanian harus sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan, yaitu :
  - a. Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pengertian sesuai adalah bahwa wujud penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak bertentangan dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.
  - b. Syarat-syarat menggunakan tanah agar memenuhi azas ATLAS (Aman, Tertib, Lancar, Asri, dan Sehat).
  - c. Tapak kapling.

Tapak kapling merupakan peta yang menggambarkan tata letak bidang-bidang tanah hasil pemecahan atau pemisahan suatu bidang tanah, sarana infrastruktur (jalan lingkungan dan saluran drainase), fasilitas umum, fasilitas sosial berdasarkan kondisi fisik bidang tanah dimaksud dan lokasi sekitarnya.
  - d. Harus mematuhi ketentuan Tata Bangunan atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yang telah ditetapkan instansi teknis.
  - e. Tidak boleh merubah penggunaan dan pemanfaatan tanah sehingga menjadi tidak sesuai dengan fungsi kawasan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
3. Peraturan tentang pemecahan bidang tanah yang diatur dalam Pasal 133 ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru hasil pemecahan itu dilaksanakan pengukuran;
- b. Status hukum satuan-satuan bidang tanah tersebut adalah sama dengan status hukum bidang tanah semula (kalau semula HGB, satuan-satuan itu juga tetap HGB; begitu juga sisa jangka waktunya);
- c. Untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru, sebagai nomor pengganti hak, surat ukur, buku tanah sertifikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi, dengan mencantumkan catatan didalamnya.

Pada Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang. Adapun syarat-syarat yang harus diketahui dan dilengkapi agar dapat melaksanakan proses pemecahan sertifikat tanah, yaitu:

1. Cek *Ploting* (untuk memastikan bahwa bidang tanah yang akan dipecah ada keberadaannya);
2. Mengisi formulir permohonan pemecahan;

3. Fotokopi Identitas diri pemohon dan/atau kuasanya yang telah dilegalisir oleh desa/kelurahan, kecamatan/PPAT/notaris;
4. Sertifikat Hak Atas Tanah asli yang akan dipecah;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir dan bukti pelunasannya;
6. Bukti pembayaran SSP (Surat Bukti Setor Pajak);
7. Surat pernyataan pemecahan yang ditandatangani pemegang hak. Dalam hal ini, perlu dicantumkan alasan pemecahan dan gambar lokasi yang akan dipecah. Gambarnya boleh hanya berupa sketsa kasar lokasi dan rencana pemecahannya;
8. Surat Kuasa jika pengurusan dikuasakan ke pihak lain (biasanya dikuasakan ke notaris);
9. Mengisi surat pernyataan telah memasang tanda batas;
10. Surat Kematian atau Surat Keterangan waris dan materai, apabila pemecahan dilakukan karena warisan.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang baru karena peralihan hak dan supaya terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, maka pihak yang bersangkutan harus mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan<sup>18</sup>. Adapun prosesnya sebagai berikut :

1. Dari petugas loket I pemohon akan memperoleh informasi tentang syarat-syarat yang diperlukan guna kelengkapan permohonan tersebut;

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan Ibu Miah Muanthiah, A.Ptnh, selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, pada tanggal 2 Agustus 2022.

2. Pemohon menyerahkan dokumen permohonan ke petugas loket I;
3. Petugas loket I meneliti dokumen permohonan tersebut, jika lengkap dibuatkan tanda terima dan SPS (biaya pengukuran) untuk selanjutnya diberikan kepada pemohon dan pemohon membayar ke loket II;
4. Petugas loket II menerima uang pembayaran dan membuat kwitansi (DI 306) serta membukukan pada DI 305, selanjutnya menyerahkan kwitansi kepada pemohon dan copy-annya diserahkan ke loket II;
5. Petugas loket II membukukan permohonan pada DI 301 dan DI 302. Selanjutnya dokumen diteruskan kepada Kasubsi Pendaftaran Hak. Dan berkas permohonan ukur diteruskan kepada Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan;
6. Pada Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan menunjuk petugas pelaksana untuk memproses SU (Surat Ukur) pemecahan. Setelah SU terbit diteruskan ke Kasubsi Pendaftaran Hak;
7. Kasubsi Pendaftaran Hak mendisposisi untuk menunjuk petugas pelaksana;
8. Petugas Pelaksana melakukan :
  - a. Menerima dokumen arsip dari Subsi Pendaftaran Hak;
  - b. Mempelajari dokumen dan membukukan ke daftar Hak (DI 312);
  - c. Membuat konsep Buku Tanah dan Sertifikat;
  - d. Bukukan daftar nama (DI 204);
  - e. Pencoretan/mematikan Buku Tanah dan Sertifikat Lama, selanjutnya dokumen diserahkan ke Kasubsi Pendaftaran Hak.

9. Kasubsi Pendaftaran Hak memberikan paraf pada konsep sertifikat dan Buku Tanah. Kemudian Diteruskan ke Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
10. Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah meneliti dan membubuhkan paraf pada konsep Sertifikat dan Buku Tanah. Kemudian diteruskan kepada Kepala Kantor;
11. Kepala Kantor meneliti dokumen dan membubuhkan tanda tangan pada Sertifikat dan Buku Tanah, kemudian diserahkan kepada petugas pelaksana;
12. Petugas pelaksana membukukan pada DI 208, kemudian dokumen diserahkan ke loket III untuk dibukukan pada DI 307 dan diteruskan ke Petugas loket III;
13. Petugas loket IV melakukan :
  - a. Mencata nomor DI 208 dan DI 307 pada sertifikat pengganti dan Buku Tanah;
  - b. Menyerahkan Sertifikat kepada pemohon;
  - c. Mencatat tanggal penerimaan dan pemohon menandatangani pada DI 301 A;
  - d. *Update* DI 301;
  - e. Arsipkan dokumen;

Contoh Pemecahan Sertifikat Hak Atas tanah<sup>19</sup> :

Bapak Slamet memiliki bidang tanah seluas 1.120m<sup>2</sup> berlokasi di Jalan Raya Pati-Gembong, Desa Muktiharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, Bapak Slamet ingin menghibahkan tanah miliknya kepada kedua putrinya yaitu Ibu Wati (kakak) dan Ibu Lia (adik). Atas pertimbangan dari Bapak Slamet sendiri, beliau memberikan bidang tanah yang di atasnya sudah berdiri rumah dan memiliki luas tanah yang lebih besar kepada Ibu Lia dikarenakan Ibu Lia adalah anak bungsu atau anak terakhir dari Bapak Slamet. Setelah disepakati oleh semua pihak kemudian Bapak Slamet mengajukan Permintaan Proses Pemecahan tanah kepada Kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Heko Sri Suharyatmo, S.H, M.H, M.Kn, dan Menjadikan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Heko Sri Suharyatmo, S.H, M.H, M.Kn, sebagai kuasa dari Bapak Slamet dalam mengurus semua proses Pemecahan tanah sampai selesai.

Kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Heko Sri Suharyatmo, S.H, M.H, M.Kn, selaku pemegang kuasa dari Bapak Slamet kemudian memulai proses pemecahan tanah dan melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. *Ploting*. *Ploting* dilakukan oleh Seksi Survey, Pengukuran, dan Pemetaan yang tujuannya untuk memastikan bahwa bidang tanah yang akan dilakukan pemecahan sesuai dengan data yang ada. Proses *Ploting* dilakukan selama dua hari kerja;
2. Validasi Buku Tanah. Validasi Buku Tanah adalah proses dimana Buku Tanah diperiksa untuk dicek keaslian Buku Tanah tersebut;

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Ibu Nana, pegawai Kantor Notaris/PPAT Heko Sri Suharyatmo, S.H, M.H, M.Kn selaku kuasa pemohon Pemecahan Sertifikat Tanah. Pada Tanggal 5 Agustus 2022.

3. Tapak Kapling. Tapak Kapling adalah proses menentukan bagian-bagian bidang tanah yang akan dipecah, yang prosesnya dilakukan oleh Seksi Pengaturan dan Pemetaan Tanah;
4. Pendaftaran Pemecahan dan Pengukuran Tanah di Loker I;
5. Setelah Pendaftaran Pemecahan dan Pengukuran diproses, terbit Surat Perintah Setor (SPS);
6. Setelah Surat Perintah Setor (SPS) dibayar (Loker II), terbitlah Surat Perintah Kerja (SPK) untuk petugas Kantor Pertanahan melakukan pengukuran bidang tanah yang akan dipecah, dan setelah pengukuran terbitlah Berkas Gambar Ukur;
7. Berkas Gambar Ukur kemudian diproses ke Seksi Survey, Pengukuran, dan Pemetaan;
8. Kemudian berkas diteruskan ke Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HTPT), untuk selanjutnya proses cetak sertifikat yang telah dipecah menjadi dua;
9. Pengambilan Sertifikat yang telah selesai proses pemecahannya (loket III). Biaya Pemecahan Tanah yang dilakukan oleh Bapak Slamet menghabiskan dana sebesar Rp 479.200,-. Agar lebih mudah dipahami maka penulis membuat tabel sebagai berikut :

PROSES PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH	WAKTU	BIAYA
Ploting	2 hari	-
Validasi Buku Tanah	2 hari	-
Tapak Kapling	2 hari	-

Pendaftaran pemecahan dan pengukuran tanah di Loker I	2 hari	Rp 100.000,-
Pembayaran surat Perintah Setor (SPS) di Loker II	1 hari	Rp 379.200,-
Pengukuran bidang tanah yang dipecah oleh petugas Kantor Pertanahan	1 hari	-
Gambar Ukur naik ke Seksi Survey, Pengukuran, dan Pemetaan	4 hari	-
kemudian diserahkan kepada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk proses cetak sertifikat	2 minggu	-
Pengambilan Sertifikat Baru yang telah dipecah di Loker III	1 hari	-

Dari proses Pemecahan Sertifikat Tanah tersebut terciptalah dua sertifikat Hak Atas Tanah baru, yaitu sertifikat Hak Atas Tanah atas Nama Suradi Slamet dengan luas bidang tanah 435m<sup>2</sup>, dan Sertifikat Hak Atas Tanah atas nama Suradi Slamet dengan luas bidang tanah 696m<sup>2</sup>. Seluruh proses pemecahan sertifikat tanah dari awal proses *Ploting* hingga akhir yaitu pengambilan sertifikat baru hasil pemecahan memakan waktu kurang lebih lima bulan.

Selain sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah, Sertifikat Tanah juga mempunyai beberapa manfaat atas kepemilikan Sertifikat Hak atas tanah bagi masyarakat, Pemerintah, dan juga bagi hukum, yaitu<sup>20</sup> :

a. Bagi Masyarakat.

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat terhadap status kepemilikan tanah yang tidak mudah untuk diganggu oleh pihak lain. Sehingga oleh pemilik tanah dapat dipergunakan secara bebas sesuai dengan kepentingannya.

b. Bagi Pemerintah.

Sertifikat sangat besar manfaatnya untuk kepentingan administrasi pertanahan secara nasional dan untuk keperluan perencanaan bagi pembangunan oleh pemerintah. Oleh karena itu, Pemerintah memerlukan data-data yang autentik di bidang pertanahan supaya data-data pertanahan secara nasional dapat teradministrasi dengan baik. Sehingga bila saatnya diperlukan, nantinya dengan mudah dapat dicari. Sedangkan untuk keperluan pembangunan, misalnya : pembangunan perumahan, gedung-gedung pemerintah, jalan, jembatan, pasar, rumah sakit, perkantoran dan fasilitas lainnya, maka sebelum pembangunan tersebut dapat dilaksanakan, namun pelaksanaan pembangunan itu sendiri harus berhubungan dengan pemilik tanah yang akan ditematinya. Sedangkan kejelasan mengenai pemilikan tanah tersebut hanya dapat dibuktikan dengan sertifikat tanah sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang

---

<sup>20</sup>Wawancara dengan Ibu Miah Muanthiah, A.Ptnh, selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, pada tanggal 2 Agustus 2022.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA.

c. Di Bidang Hukum.

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat terhadap pemilikan hak atas tanah bila terjadi sengketa pertanahan, terutama apabila terjadi sengketa yang mengakibatkan penyelesaian hingga ke jalur pengadilan. Namun apabila tanah tersebut telah bersertifikat maka secara tidak langsung tanah tersebut akan dijamin oleh Undang-Undang.

Menurut penulis, Proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sudah sesuai peraturan Perundang-Undangan yaitu berkaitan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal Pasal 133 ayat (2), (3) dan (4). Untuk pelaksanaannya masyarakat atau Badan Hukum sebagai Pemohon mengajukan persyaratan untuk Pemecahan Sertifikat, jika semua persyaratan sudah dilengkapi, maka kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Pati akan memproses sehingga keluarlah beberapa sertifikat yang dipecah. Sertifikat sendiri berguna sebagai bukti kepemilikan tanah tersebut.

**B. Kendala Yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Dalam Melaksanakan Proses Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Solusi Penyelesaiannya**

Pelaksanaan pendaftaran tanah maupun proses pemecahan sertifikat tanah hak milik ini tidak hanya melibatkan unsur masyarakat saja, melainkan juga adanya unsur dari petugas atau pegawai Kantor Pertanahan. Sehingga masing-

masing unsur tersebut melekat satu sama lain dan menghasilkan satu titik kelemahan yang tidak diperhatikan dengan teliti akan menjadi suatu hambatan atau kendala yang fatal bagi kelangsungan pelaksanaan proses pemecahan sertifikat tanah hak milik.

Untuk mengetahui apa yang ada di antara faktor-faktor yang menjadi masalah yang dapat mempengaruhi maupun memperlambat prosedur pelaksanaan pemecahan sertifikat tanah, maka dapat diperjelas melalui unsur-unsur yang terkait, di antaranya :

#### 1. Masyarakat

Masyarakat sebagai pemilik tanah memiliki peranan yang sangat besar dalam rangka membantu menyukseskan program pemerintah, baik pendaftaran tanah maupun program-program pemerintah seperti mendaftarkan lagi status tanah yang sudah berpindah haknya kepada pihak lain seperti pada pemecahan bidang tanah yang sudah bersertifikat. Adanya kesadaran hukum yang rendah didalam masyarakat tentang kepemilikan sertifikat tanah serta anggapan anggapan tentang sertifikat yang statusnya disamakan disamakan dengan petunjuk bukti lain seperti SPPT atau petuk pajak maupun kuitansin jual beli atau bukti lain maupun besarnya biaya yang dikeluarkan dalm pengurusan sertifikat yang dianggap masyarakat masih mahal dan juga mengenai pengurusan pendaftaran tanah maupun penyertifikatan tanah yang masih melalui proses yang berbelit-belit dan lama serta kurangnya pemahaman masyarakat tentang kepastian hukumnya. Beberapa permasalahan lainnya seperti Perbedaan Pendapat batas tanah

yang akan dipecah dengan bidang tanah di sebelahnya ketika pemohon sudah mengajukan kepada Kantor Pertanahan, perbedaan luas bidang tanah di lapangan dengan luas yang ada di sertifikat. Hal ini semua merupakan suatu bentuk masalah yang dihadapi oleh masyarakat.<sup>21</sup>

## 2. Petugas Atau Pegawai dari Kantor Pertanahan

Petugas dari Kantor Pertanahan merupakan ujung tombak bagi kelangsungan serta suksesnya pelaksanaan program pendaftaran tanah. Dari sudut petugas itu sendiri dapat dijumpai beberapa permasalahan yang terjadi, yaitu:<sup>22</sup>

- a. Adanya ketidak seimbangan pegawai antara Seksi yang satu dengan Seksi yang lain dan ada kecenderungan pelaksanaan program pendaftaran tanah maupun penyertifikatan tanah terkonsentrasi hanya pada salah satu Seksi.
- b. Kurangnya regenerasi pegawai, padahal dalam kegiatan-kegiatan tertentu seperti pengarsipan dan administrasi sangat dibutuhkan pegawai dari golongan II, namun regenerasi untuk beberapa tahun terakhir tidak pernah dilakukan.

## 3. Keterbatasan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan terutama kondisi ruangan, sistem pengarsipan serta server dalam pengolahan

---

<sup>21</sup>Wawancara dengan Ibu Miah Muanthiah, A.Ptnh, selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, pada tanggal 2 Agustus 2022.

<sup>22</sup>Wawancara dengan Ibu Miah Muanthiah, A.Ptnh, selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, pada tanggal 2 Agustus 2022.

data dengan menggunakan komputer untuk membangun Sistem Informasi Pertanahan (SIP).

Dalam solusi penyelesaian Permasalahan Yang ada dalam Proses Pemecahan Sertifikat Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Pati melakukan beberapa tindakan sebagai berikut :<sup>23</sup>

#### 1. Masyarakat

Solusi untuk mengatasi permasalahan yang ada yaitu melalui Pemberdayaan masyarakat. Kegiatan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan, dalam hal ini dimaksudkan untuk meningkatkan peran serta dan partisipasi masyarakat dalam kegiatan pendaftaran tanah yang dalam konteks ini yaitu berupa permohonan untuk pemecahan bidang tanah yang sudah bersertifikat hak milik. Kegiatan ini mulai ada dan berkembang seiring dengan animo masyarakat dalam melindungi hak kepemilikan tanah dalam rangka menggunakan dan memanfaatkan tanah untuk tujuan ekonomi. Langkah konkret yang dilakukan dalam upaya pemberdayaan masyarakat oleh Kantor Pertanahan adalah sosialisasi atau penyuluhan pertanahan yang dilakukan pada berbagai kesempatan, yaitu :<sup>24</sup>

- a. Penyuluhan rutin yang ditujukan Khusus pada para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

---

<sup>23</sup> Wawancara dengan Ibu Miah Muanthiah, A.Ptnh, selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, pada tanggal 2 Agustus 2022.

<sup>24</sup> Wawancara dengan Ibu Miah Muanthiah, A.Ptnh, selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, pada tanggal 2 Agustus 2022.

- b. Penyuluhan yang dilaksanakan apabila diminta langsung oleh Dinas atau Instansi lain.
  - c. Penyuluhan pertanahan setiap peringatan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
  - d. Mediasi diantara semua pihak yang bersangkutan jika belum menemukan kesepakatan untuk menentukan batas bidang tanah yang akan dipecah, yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan.
2. Petugas Atau Pegawai Dari Kantor Pertanahan

Upaya dalam mengatasi permasalahan yang ada di dalam internal Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yaitu melalui Peningkatan Disiplin Pegawai. Dalam rangka pelayanan pertanahan kepada masyarakat, bahwa diperlukan peningkatan disiplin dan produktivitas kerja bagi semua pegawai di jajaran Kantor Pertanahan. Serta pengajuan penambahan fasilitas penunjang kinerja Kantor Pertanahan kepada Pemerintah Pusat.

Selain Penjelasan dari Ibu Miah di atas, ada juga beberapa permasalahan yang dihadapi masyarakat dalam proses pemecahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dalam hal ini penulis mewawancarai Ibu Nana, pegawai Kantor Notaris/PPAT Heko Sri Suharyatmo, S.H, M.H, M.Kn., selaku kuasa dari Pemohon Pemecahan Sertifikat Tanah. Ibu Nana menjelaskan bahwa

dalam proses pemecahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati ada beberapa kendala yang dihadapi, diantaranya :<sup>25</sup>

1. Pegawai Kantor Pertanahan seringkali lambat dalam penanganan Proses Pemecahan Sertifikat Tanah yang disebabkan oleh kurangnya sumber daya manusia (SDM) yang ada di Kantor Pertanahan dan banyaknya permohonan Pemecahan Sertifikat Tanah yang masuk ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
2. Banyaknya proses yang harus dijalani dalam Pemecahan sertifikat Tanah menjadi kendala tersendiri dikarenakan tiap proses memerlukan waktu yang tidak sebentar untuk penyelesaiannya.

Untuk mempermudah melihat kendala yang ada dalam proses Pemecahan Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati serta solusinya, maka penulis membuat tabel sebagai berikut :

	Kendala	Solusi
1.	Kurangnya kesadaran hukum dan pemahaman masyarakat dalam memahami proses Pemecahan Sertifikat Tanah.	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. Penyuluhan rutin yang ditujukan Khusus pada para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).</li> <li>b. Penyuluhan yang dilaksanakan apabila diminta langsung oleh Dinas atau Instansi lain.</li> </ol>

<sup>25</sup> Wawancara dengan Ibu Nana, pegawai Kantor Notaris/PPAT Heko Sri Suharyatmo, S.H, M.H, M.Kn selaku kuasa pemohon Pemecahan Sertifikat Tanah. Pada Tanggal 5 Agustus 2022.

2.	Adanya perselisihan diantara tetangga batas bidang tanah tentang adanya batas patok tanah yang tumpang tindih.	Mediasi diantara semua pihak yang bersangkutan jika belum menemukan kesepakatan untuk menentukan batas bidang tanah yang akan dipecah, yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan.
3.	Kurangnya kedisiplinan Pegawai Kantor Pertanahan dalam menangani berbagai permasalahan.	Upaya peningkatan disiplin pegawai Kantor Pertanahan.
4.	Kurangnya sarana dan Prasarana di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.	Permintaan penambahan sarana dan prasarana kepada kantor pusat.

Menurut penulis, jika kendala-kendala yang ada dalam proses pemecahan sertifikat tanah diatasi dengan baik maka proses pemecahan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati akan berjalan dengan baik sebagaimana mestinya dan semoga solusi yang diberikan dapat membuat proses pemecahan di Kantor Pertanahan di Kabupaten Pati menjadi lebih baik.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan di atas, maka dapat dibuat kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, adalah dilakukan dengan cara pemohon mengajukan pengukuran tanah terlebih dahulu. Pemecahan sertifikat hak atas tanah bergantung pada keinginan pemohon untuk melakukan pemecahan sertifikat tersebut dan didasarkan pada hasil pengukuran bidang tanah yang bersangkutan. Setelah dilakukannya proses pengukuran, maka hasil dari pengukuran tersebut akan diserahkan kepada seksi hubungan pertanahan dan akan diproses dengan nomor induk yang baru. Proses pemecahan sertifikat hak atas tanah masih dilanjutkan kembali kepada Ka.Sub-Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi untuk dilakukan pengecekan serta penandatanganan. Setelah itu diajukan kembali kepada Kepala Seksi Pertanahan untuk ditanda tangani guna menerbitkan sertifikat yang baru. Setelah selesai setiap proses baru sertifikat tersebut dikirim oleh petugas kepada loket penyerahan.

Dalam proses pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan, ada dua kegiatan yang dilakukan, yaitu:

- a. Pendaftaran pemecahan Sertifikat Tanah yang sesuai dengan kehendak dari para pemegang hak atas tanah yang baru hasil dari pemecahan bidang tanah tersebut
  - b. Pencoretan/mematikan Buku Tanah dan sertifikat yang lama. Proses dari pencoretan/mematikan Sertifikat Tanah lama bertujuan untuk memberikan kepastian hukum tentang batas-batas atas kepemilikan dan penguasaan dari suatu bidang tanah hasil pemecahan kepada pemilik Hak Atas Tanah yang baru.
2. Kendala yang terjadi serta solusi dalam proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, yaitu :
- a. Kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah, solusi yang diberikan adalah melalui Sosialisasi dan Pemberdayaan Masyarakat, agar masyarakat paham dan sadar akan pentingnya Sertifikat Tanah bagi Pemilik Bidang Tanah.
  - b. Kurangnya kedisiplinan dan profesionalitas dari pegawai di Kantor Pertanahan. Solusinya adalah perlu adanya pembinaan yang menyeluruh dari berbagai pihak, baik yang dilakukan oleh Kasubsi, Kasi, maupun Kepala Kantor Pertanahan kepada seluruh Pegawai Kantor Pertanahan. Dengan begitu, diharapkan para pegawai bisa lebih disiplin, produktif, dan dapat meningkatkan kinerjanya dalam pelayanan kepada masyarakat.
  - c. Kurangnya sarana dan prasarana di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, solusinya adalah dengan mengajukan permohonan penambahan sarana

dan prasarana kepada kantor pusat, yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

## **B. Saran**

Dari uraian di atas, agar pelaksanaan proses Pemecahan Sertifikat Tanah dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Meningkatkan kedisiplinan dan kinerja bagi para pegawai atau staf di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati agar pelayanan dapat dilakukan secara optimal. Sehingga masyarakat dapat mengetahui bagaimana prosedur yang berlaku agar masyarakat tidak mengalami kesulitan dalam menjalankan proses pemecahan tanah.
2. Meningkatkan penyuluhan pertanahan, khususnya dalam proses pemecahan sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat secara teratur dan terus-menerus dengan menjalin kerja sama antara Kantor Pertanahan dengan instansi lainnya.
3. Perlu diadakannya pembinaan yang berkesinambungan terhadap Pegawai Kantor Pertanahan dalam hal pengurusan pemecahan sertifikat hak atas tanah agar dapat tetap terus optimal dalam menjalankan tugasnya.
4. Perlunya mengkaji ulang Proses Pemecahan Sertifikat Tanah supaya seluruh prosesnya bisa menjadi lebih cepat dan sistematis.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA)*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta, 2006.
- Hanitijo, Ronny Someitro. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustakarya, Jakarta, 2004.
- A.P Parlindungan. *Serba Serbi Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1998.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola, Surabaya, 2002.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2012.
- Supriadi. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012.
- Joses, Jimmy Sembiring. *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2010.
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2004.

## **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 Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

## **C. Jurnal**

Bastiar. (2017). *Penguasaan Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Agraria*. Jurnal Ilmiah Al-Hadi : Universitas Panca Budi.

## **D. Internet**

<https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html>

<https://www.99.co/blog/indonesia/cara-memecah-sertifikat-tanah/>

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Pati#Geografi](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Pati#Geografi)

<https://bantuanhukum-sbm.com/artikel-asas-asas-pendaftaran-tanah>

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggung-lt518b9e0d8a7a8>