

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PENERBITAN GANDA SURAT
PERNYATAAN TIDAK SENGKETA OLEH KEPALA DESA
SEBELUMNYA DAN KEPALA DESA YANG MENJABAT
SEKARANG TERHADAP PEMOHON YANG BERBEDA UNTUK
PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG**

TESIS



Oleh:

DIKIA SATRIO PANJI

NIM : 21302000022

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2022

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PENERBITAN GANDA SURAT
PERNYATAAN TIDAK SENGKETA OLEH KEPALA DESA
SEBELUMNYA DAN KEPALA DESA YANG MENJABAT
SEKARANG TERHADAP PEMOHON YANG BERBEDA UNTUK
PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Oleh :

DIKIA SATRIO PANJI

NIM : 213012000022

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

(UNISSULA) SEMARANG

2022

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PENERBITAN GANDA SURAT
PERNYATAAN TIDAK SENGKETA OLEH KEPALA DESA SEBELUMNYA
DAN KEPALA DESA YANG MENJABAT SEKARANG TERHADAP
PEMOHON YANG BERBEDA UNTUK PERMOHONAN HAK ATAS TANAH
DI KOTA SEMARANG**

Oleh :

Dikia Satrio Panji

NIM : 21302000022

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,

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

NIDN : 0607077601

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PENERBITAN GANDA SURAT
PERNYATAAN TIDAK SENGKETA OLEH KEPALA DESA
SEBELUMNYA DAN KEPALA DESA YANG MENJABAT
SEKARANG TERHADAP PEMOHON YANG BERBEDA UNTUK
PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG**

Oleh :

DIKIA SATRIO PANJI

N.I.M. : 210302000022

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2022

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

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

NIDN : 0607077601

Anggota

Dr. Muhammad Hafidh, S.H., M.Kn.

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dikia Satrio Panji

NIM : 21302000022

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul "**ANALISA YURIDIS TERHADAP PENERBITAN GANDA SURAT PERNYATAAN TIDAK SENGKETA OLEH KEPALA DESA SEBELUMNYA DAN KEPALA DESA YANG MENJABAT SEKARANG TERHADAP PEMOHON YANG BERBEDA UNTUK PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG KOTA SEMARANG**" adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, 26 Agustus 2022

Yang membuat pernyataan



DIKIA SATRIO PANJI

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Dikia Satrio Panji
NIM : 21302000022
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan Judul :

"ANALISA YURIDIS TERHADAP PENERBITAN GANDA SURAT PERNYATAAN TIDAK SENGKETA OLEH KEPALA DESA SEBELUMNYA DAN KEPALA DESA YANG MENJABAT SEKARANG TERHADAP PEMOHON YANG BERBEDA UNTUK PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG KOTA SEMARANG" 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 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, 26 Agustus 2022

Yang Menyatakan,



DIKIA SATRIO PANJI

ABSTRAK

Praktek oknum yang tidak bertanggung jawab atas Penerbitan Surat Pernyataan Tidak Sengketa ganda yang dikeluarkan Pejabat Kantor Desa yang dapat merugikan secara materiil dan non materiil terhadap pemegang hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa yuridis terhadap penerbitan Surat Pernyataan Tidak Sengketa ganda yang dilakukan oleh Kepala Desa yang berbeda masa jabatannya, mekanisme dalam upaya permohonan hak milik atas tanah di Kota Semarang.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah menggunakan metode penelitian hukum yuridis sosiologis, Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang meliputi Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta data sekunder berisi buku-buku dan dokumen pendukung atau bahan pustaka. Metode analisa data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif model interaksi sebagaimana yang diajukan oleh miles dan Huberman.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Pertama, Penerbitan Surat Pernyataan Tidak Sengketa memiliki prosedur tantang ketentuan, syarat-syarat yang harus dilakukan sejak di ajukan permohonan pemohon sampai terbitnya Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang mendapat persetujuan dari Kepala Desa dan Camat. Kedua, Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan atas terbitnya surat pernyataan tidak sengketa yang ganda.

Kata Kunci: Surat Pernyataan Tidak Sengketa, Kepala Desa, Permohonan Hak Atas Tanah

ABSTRACT

The practice of individuals who are not responsible for the issuance of a double Statement of Non-Dispute issued by the Village Office Official which can be materially and non-materially detrimental to the holder of land rights. This study aims to analyze the juridical issuance of a double Statement of Non-Dispute made by village heads who have different terms of office, a mechanism in an effort to apply for property rights to land in Semarang City.

The research approach method used in this thesis is to use the sociological juridical law research method, the specification of this study uses descriptive analysis. The types of data used in this study are primary data which include the 1945 Constitution, Basic Agrarian Law Number 5 of 1960, Government Regulation Number 24 of 1997, as well as secondary data containing books and supporting documents or library materials. The data analysis method used in analyzing the data is a qualitative analysis of the interaction model as proposed by miles and Huberman.

The results showed that: First, the issuance of a Statement of Non-Dispute has a procedure to challenge the provisions, the conditions that must be carried out from the time the applicant's application is submitted until the issuance of the No Dispute Statement Letter which has received approval from the Village Head and Sub-district Head. Second, Legal protection of the aggrieved party for the issuance of a double non-disputed affidavit.

Keywords: *Statement of Non-Dispute, village chief, Application for Land Rights*

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis penjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudian yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada berhenti, sehingga tesis yang berjudul: **"ANALISA YURIDIS TERHADAP PENERBITAN GANDA SURAT PERNYATAAN TIDAK SENGKETA OLEH KEPALA DESA SEBELUMNYA DAN KEPALA DESA YANG MENJABAT SEKARANG TERHADAP PEMOHON YANG BERBEDA UNTUK PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG KOTA SEMARANG"** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

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

Pebimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;

3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
5. Bapak/Ibu Dosen pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
6. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
7. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 26 Agustus 2022

Penulis,

Dikia Satrio Panji



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Konseptual	12
F. Kerangka Teori	16
G. Metode Penelitian	22
H. Sistematika Penulisan	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	30
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	30
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	47

C. Tinjauan Umum Tentang Kepala Desa	50
D. Tinjauan Umum Tentang Surat Pernyataan Tidak Sengketa	53
E. Hukum Islam Menurut Prespektif Islam	54
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	65
A. Analisa Yuridis Terhadap Penerbitan Ganda Surat Pernyataan Tidak Sengketa oleh Kepala Desa sebelumnya dan Kepala Desa yang Menjabat sekarang mekanisme dalam upaya Permohonan Hak Milik Atas Tanah di Kota Semarang	65
B. Mekanisme dalam upaya Permohonan Hak Milik Atas Tanah di Kota Semarang	73
C. Contoh Surat Pernyataan Tidak Sengketa.....	91
D. Contoh Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Negara.....	94
E. Contoh Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat	98
F. Contoh Blanko Permohonan	99
BAB IV PENUTUP	101
A. Kesimpulan	101
B. Saran	102
DAFTAR PUSTAKA	104

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah asset setiap manusia untuk menjalankan kehidupan di dunia. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah karena manusia tidak dapat sama sekali dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancuran ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung didalamnya.¹

Tanah bagi masyarakat kita memiliki makna yang multi dimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, secara kultural tanah dapat menentukan tinggi rendahnya sakral karena berurusan dengan waris dan masalah-masalah transendental.²

¹ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta, hal. 1.

² Brahmana Adhie & Hasan Basri Nata Manggala (Penyunting), 2002, *Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hal 99.

Cara mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara, maka untuk peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan negara perlu adanya suatu rencana yaitu rencana umum (*nasional planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah.³

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang individualitis komunalistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.⁴

Terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak-hak atas tanah kepada semua subjek hak juga diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai peruntukannya. Dengan demikian akan terciptalah jaminan kepastian hukum bagi subjek hak tersebut dalam kepemilikan dan penggunaan tanah dimaksud. Selanjutnya dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok

³ Wayan Suandra, 1991, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 4.

⁴ S. Chandra, 2003, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, hal. 3.

Agraria juga mengharuskan kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan tanahnya agar memperoleh kepastian hukum.⁵

Penggunaan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah perlu di atur dalam sedemikian rupa, segalanya yang terdapat didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Di samping itu, terlalu banyak pihak yang berkepentingan dengan tanah beserta motif dan tujuan yang berbeda-beda. Meskipun bukan gejala baru namun tanah merupakan masalah yang kompleks dan mendesak untuk diselesaikan.⁶

Ketentuan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pada dasarnya semua hak atas tanah wajib didaftarkan kepada badan Pertanahan Nasional oleh pemegangnya untuk menjamin kepastian hak dan sebagai alat bukti kuat yang berupa surat tanda bukti itu disebut Sertipikat Tanah.

Hak kepemilikan tanah merupakan hak dari setiap warga Negara Indonesia sebagaimana dalam Undang-Undang Republik Indonesia 1945, Negara dalam ini menjamin hak warga negaranya untuk memiliki dan menguasai hak milik pribadinya termasuk tanah. Hal ini termuat dan dirumuskan dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi, "Negara Indonesia adalah

⁵ M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal.5.

⁶ Umar Ma'aruf, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal 18, url: http://research.unissula.ac.id/file/publikasi/210391026/2704Politik_Hukum_di_bidang_pertanahan_-_Full.pdf, diakses pada tanggal 23 Juni 2022 pukul 23.00.

negara hukum, bertujuan mewujudkan tata kehidupan bangsa tertib, sejahtera, dan berkeadilan," Dalam mewujudkan tujuan negara Indonesia tidaklah semudah membalikkan telapak tangan sebab banyak permasalahan yang harus dihadapi, terutama masalah-masalah hukum. Konsekuensi negara Indonesia adalah negara hukum, yaitu setiap sikap, kebijakan, dan perilaku alat negara serta penduduk harus berdasarkan hukum sekaligus mencegah terjadinya kesewenang-wenangan dan arogansi kekuasaan, baik yang dilakukan alat negara maupun penduduk.⁷

Peran tanah yang begitu besar maka negara berkewajiban mengatur penguasaan, pemanfaatan, penggunaan atas suatu tanah. sebagaimana di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan "Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Dijabarkan bahwa Negara Indonesia merupakan negara yang berdasarkan atas Hukum dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka. Diartikan bahwa Negara Indonesia merupakan negara yang demokratis berdasarkan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, serta menjunjung hak asasi manusia dan menjamin segala warga negara bersamaan kedudukannya didalam hukum dan pemerintahannya dengan tidak ada kekecualiannya. Kebijakan pertanahan didasarkan atas pokok-pokok ketentuan yang termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan prinsip dasar hukum tanah

⁷ Achmad Sulchan, 2016, *Perkara Pidana Pemilihan Umum yang Bernilai Keadilan*, SINT Publishing, Semarang, hal. 1

nasional. dimana disebutkan dalam Pasal 28 H bawasannya setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi yang tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun. Sejalan dengan usaha untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum hak atas kepemilikan tanah.

Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sertipikat yang terbit akibat adanya proses pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat dalam bukti kepemilikan. Kepastian hukum tersebut memberikan perlindungan hukum kepada orang yang namanya tercantum dalam sertipikat dari sengketa dan gangguan dari pihak lain.⁸ Pada masyarakat dengan kesadaran hukum, mereka tentunya segera melakukan pendaftaran permohonan hak atas tanah. Akan tetapi, dalam kehidupan sehari-hari masih terdapat masalah pertanahan banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertipikat.

Masyarakat masih belum mengerti tentang sistem peraturan tentang pertanahan. Bahkan masih banyak ditemukan di kota besar seperti Kota Semarang. Kurangnya sosialisasi dan pengetahuan kepada masyarakat dan minimnya bukti surat-surat kelengkapan data kepemilikan hak atas tanah menjadi hambatan proses permohonan hak atas tanah, tanah yang dimiliki secara turun-temurun sering sekali minim mempunyai surat bukti kepemilikan, bahkan tidak

⁸ Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* , Sinar Grafika, Jakarta, hal. 23.

ada sama sekali. Minimnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya bukti kepemilikan hak tanah.⁹ Meskipun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah, di dalam Undang-Undang Pokok Agraria ditunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah menganut sistem stelsel negatif yang mengandung unsur positif, selain dibuktikan kepemilikan hak atas tanah yang sebenarnya, (unsur positif) sertifikat hak atas tanah masih dapat digugat, jadi yang terjadi adalah stelsel negatif.¹⁰

Tujuan permohonan hak atas tanah ditetapkan juga dalam pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, juga sebagai penyedia informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan mengenai hukum dalam bidang tanah dan untuk terselenggara tertibnya administrasi pertanahan. Permasalahan benturan konsep penguasaan hak atas tanah atau tumpang tindih kepemilikan banyak terjadi di berbagai tempat daerah hampir seluruh wilayah Indonesia, baik di pelosok desa maupun di perkotaan. Kondisi seperti ini berdampak pada

⁹ Achmad Sulchan, Anis Ayu Rahmawati, 2019, *Kebijakan Pemerintah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, SINT Publishing, hal 5, url: <http://research.unissula.ac.id/pages/buku.php?id=MzEyNWFWYXlhZW5rcmlwc2lueWE/>, diakses pada tanggal 23 Juni 2022 pukul 23.00

¹⁰ Kartiini Muljadi, 2004, *Gunawan Widjaja, Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal 90

keamanan politik, sosial dan ekonomi, sehingga mempengaruhi nilai investasi di suatu daerah. Alas hak adalah bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah, alas hak harus mampu menjabarkan kaitan hukum antara individu atau badan hukum dengan bidang tanah yang dikuasai. Jadi dalam alas hak sudah seharusnya dapat menceritakan secara lugas, tegas, dan jelas bagaimana kronologis seseorang dapat menguasai suatu bidang tanah sehingga jelas riwayat atas kepemilikan tanah tersebut.

Tanda bukti kepemilikan yang disimpan pemohon biasanya berupa alas hak Letter D yang merupakan salinan dari buku letter C desa yang diperoleh dari kantor desa. Keterangan mengenai letter C desa sering kali kurang akurat, sehingga banyak menimbulkan permasalahan benturan data kepemilikan penguasaan hak atas tanah atau tumpang tindih. Untuk menjamin kelengkapan kepastian hukum hak atas tanah melalui permohonan hak mengingat masih terdapat masyarakat atau pemohon tidak memiliki bukti syarat-syarat pendukung kepemilikan tanah secara lengkap. Tapi ternyata dalam upaya legalitas hak atas tanah tidak sedikit membuka peluang yang menimbulkan celah permasalahan hukum terjadinya kejahatan yang disengaja maupun tidak disengaja.

Surat keterangan penguasaan bidang tanah yang dikeluarkan dari kepala desa setempat ini diakui juga oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertipikat untuk pemilik mendapatkan suatu hak yang terdapat

didalam Undang-Undang Pokok Agraria. Surat bukti hak tanah sangat penting karena di Pasal 1482 KUHPerdara menyatakan "kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang mejadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada".¹¹ Untuk membuktikan tanah tersebut maka dibuatkanlah surat keterangan penguasaan tanah.

Meninjau di lapangan peraturan-peraturan yang diterbitkan dalam pengelolaan keagrariaan banyak yang tidak sesuai oleh kepala desa maupun camat, terbukti adanya masih ada kesalahan didalam penerbitan surat pernyataan tidak sengketa jarang atau bahkan tidak sempurna mencatat ataupun memelihara daftar induk atau mencatat semua peralihan alas hak hanya pengetahuan umum bahwa tanah tersebut memang milik seseorang dan berbatasan dengan tanah milik oarang lain menurut patok-patok yang mereka sepakati. Bahwa kedudukan kepala desa sebagai aparat pemerintah mempunyai tugas dalam membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan permohonan hak. Buku letter C desa yang di simpan kantor kelurahan dan data-data yuridis lainnya merupakan dasar pertimbangan kepala desa salah satunya dalam penerbitan surat pernyataan tidak sengketa.

¹¹ Denny Suwondo, 2019, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Fakultas Hukum*, Vol 35, No 2, hal. 189, url:<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurnalhukum/article/view/11053/4250>, diakses pada tanggal 23 Juni 2022 pukul 23.00

Realitanya ada pihak yang merasa dirugikan, timbulnya kerugian ini disebabkan adanya penyimpangan dalam penerbitan surat pernyataan tidak sengketa. Pentingnya surat pernyataan tidak sengketa yang diterbitkan oleh kepala desa, dimana salah satu point syarat untuk pendaftaran permohonan hak atas tanah sebagai salah satu alat bukti saksi kepemilikan hak atas tanah selain alat bukti letter D sebagai salinan letter C desa. Namun dalam prakteknya kepala desa jarang atau bahkan tidak sempurna mencatat daftar induk atau mencatat semua peralihan tersebut, dan yang ada hanya pengetahuan umum bahwa tanah tersebut memang milik seseorang dan perbatasan dengan tanah-tanah milik orang lain menurut patok-patok yang telah disepakati.

Terjadinya permasalahan pemberian ganda surat pernyataan tidak sengketa yang diberikan kepada pemohon yang berbeda oleh kepala desa yang berbeda sekarang dengan yang terdahulu, demikian menjadikan bidang atas tanah tersebut tumpang tindih atau ganda pemegang surat pernyataan tidak sengketa yang di terbitkan oleh pejabat kelurahan atau pejabat desa

B. Perumusan Masalah

Rumusan masalah dapat mencapai yang diharapkan, perlu dirumuskan masalah yang akan di teliti secara kongkrit, dengan maksud mengadakan spesifikasi masalah, adapun perumusan masalah Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka peneliti dapat merumuskan permasalahan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Analisa Yuridis terhadap Penerbitan Ganda Surat Pernyataan Tidak Sengketa oleh Kepala Desa sebelumnya dan Kepala Desa yang Menjabat sekarang terhadap Pemohon yang berbeda untuk Permohonan Hak Atas Tanah di Kota Semarang?
2. Bagaimana mekanisme dalam upaya permohonan hak milik atas tanah di Kota Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian merupakan sarana proses yang digunakan untuk memperkuat, memperluas dan mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan yang sistematis dengan menggunakan kekuatan berfikir, dimana pengetahuan di periksa secara kritis dan akan berkembang secara terus menerus atas dasar penelitian-penelitian yang sebelumnya. karena penggunaan ilmu pengetahuan bertujuan, agar manusia lebih mengetahui dan lebih mendalami. Berdasarkan rumusan permasalahan diatas, maka tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis terhadap Penerbitan Ganda Surat Pernyataan Tidak Sengketa oleh Kepala Desa sebelumnya dan Kepala Desa yang Menjabat sekarang terhadap Pemohon yang berbeda untuk Permohonan Hak Atas Tanah di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme dalam upaya permohonan hak milik atas tanah di Kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoretis maupun praktis, adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis :

Secara teoritis, penelitian ini dapat diharapkan memberikan manfaat informasi pengetahuan serta gambaran yang lengkap mengenai prinsip kehati-hatian dalam mekanisme prosedur permohonan hak atas tanah yang dilakukan pendaftaran hak pertama kali. Dapat diharapkan dari hasil penelitian ini untuk melengkapi literatur yang telah ada dan menjadi bahan penelitian lebih lanjut.

Penelitian ini dapat diharapkan menambah wawasan dan khasanah pengetahuan dibidang hukum khususnya mengenai tanggung jawab perangkat pejabat desa terhadap pembuatan Surat Pernyataan Tidak Sengketa untuk salah satu prosedur memperoleh permohonan hak.

2. Manfaat Praktis :

a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan saran masukan bagi Pemerintah dalam pemberian hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota juga kepada pemerintah desa atau kelurahan di dalam mengelola data administrasi kepemilikan atau penguasaan tanah di wilayahnya dapat tercipta suatu kepastian hukum dan kepastian hak atas

tanah dalam pemberian Surat Pernyataan Tidak Sengketa Kepada Pemohon.

b. Bagi Masyarakat

Sebagai bahan masukan untuk masyarakat, agar kepemilikan dan penguasaan tanah didalam memperoleh suatu hak atas tanah, diharapkan dapat memberikan edukasi kepada Pemohon yang akan mendaftarkan Permohonan Hak Pertama Kali agar lebih berhati-hati dan meneliti kembali bukti-bukti yang dimiliki dengan bukti yang ada di kantor desa. Untuk mendapatkan kepastian hukum dan kepastian hak dalam pensertipikatan. Jadi demikian apabila ingin memiliki suatu hak atas tanah, maka tidak hanya mengetahui tanahnya saja akan tetapi juga perlu mengetahui tentang riwayat dari tanah itu sendiri.

E. Kerangka Konseptual

1. Analisa Yuridis

Analisa adalah aktivitas yang memuat sejumlah kegiatan seperti mengurai, membedakan, memilah sesuatu untuk digolongkan dan dikelompokkan kembali menurut kriteria tertentu kemudian dicari kaitannya dan ditafsirkan maknanya.¹²

Yuridis adalah segala sesuatu hal yang memiliki sifat hukum yang diakui sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku mengikat semua orang

¹² <https://raharja.ac.id/2020/11/14/analisis/>. diakses pada tanggal 20 Agustus 2022

dimana hukum tersebut berlaku, sehingga dimana jika ada seorang yang melanggar hukum bisa dikenakan suatu hukuman. Bisa diartikan yuridis merupakan kaidah hukum yang dibenarkan keberlakuannya, baik berupa aturan-aturan, kebiasaan, etika moral.

2. Penerbitan

Menurut Hasan Pambudi mendefinisikan penerbitan adalah kegiatan mempublikasikan kepada umum, kepada khalayak ramai kata dan gambar yang telah diciptakan oleh orang-orang kreatif kemudian disunting oleh penyunting yang selanjutnya digandakan oleh bagian percetakan. Berdasarkan definisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa penerbitan adalah pekerjaan menerbitkan informasi dalam bentuk cetak yang ditujukan untuk khalayak umum.¹³

3. Surat Pernyataan Tidak Sengketa

Surat pernyataan tidak sengketa adalah dokumen yang diterbitkan oleh kepala desa yang menjelaskan bahwa penguasaan bidang tanah yang dimiliki tidak sedang dalam bermasalah dengan orang atau pihak lain yang tidak sedang dalam proses sengketa kasus di pengadilan.¹⁴

¹³ Pambudi. Hasan, 1981, Dasar dan Teknik Penerbitan Buku, Sinar Harapan, Jakarta, hal 5

¹⁴https://jdih.jatengprov.go.id/dc/downloads/produk_hukum/kota_semarang/perwal/2016/393_perwal_50_tahun_2016.pdf. diakses pada tanggal 20 Agustus 2022

4. Kepala Desa

Kepala desa merupakan pimpinan pemerintah desa. Dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa, yang menyebutkan bahwa tugas Kepala Desa adalah menyelenggarakan pemerintah desa, melaksanakan pembangunan desa, pembinaan masyarakat desa, dan pemberdayaan masyarakat desa.¹⁵

5. Pemohon

Pemohon adalah warga negara atau badan hukum Indonesia yang mengajukan permohonan informasi sebagaimana yang diatur dalam pedoman dan peraturan-peraturan yang berlaku.¹⁶

6. Permohonan Hak

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali atau permohonan hak pertama kali adalah kewajiban pemerintah yang dilaksanakan secara terus menerus, dalam rangka inventarisasi data-data yang berkenaan dalam hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20-27, Undang-Undang ini memiliki pengertian hak milik seperti yang dirumuskan pada pasal 20 ayat (1) adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. dengan artian penggunaan tanah disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, sehingga dapat bermanfaat untuk masyarakat.

¹⁵ Pasal 26 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa

¹⁶ <http://pn-solok.go.id/index.php/dokumentasi/27-layanan-publik/27-definisi-dan-kategori-informasi>, diakses pada tanggal 20 Juli 2022

Kegiatan pendaftaran permohonan hak pertama kali dimaksudkan dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan tanah yang sah dan kuat dan guna merekam setiap kegiatan peristiwa hukum atas bidang tanah.

Peran tanah dalam jangka panjang bagi pemenuhan keperluan manusia akan meningkat, sehubungan dengan jaminan kepastian hukum bidang pertanahan juga akan meningkat. Untuk menghadapi masalah kasus diperlukan juga terselenggaranya permohonan pendaftaran tanah untuk memungkinkan para pemegang hak atas tanah dengan mudah membuktikan kepemilikan hak atas tanah yang telah dikuasainya.

Pengertian pendaftaran tanah yang disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyebutkan 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 tanah dan satuan rumah susun, serta pemberian tanda bukti hak bagi bidang tanah yang sudah mempunyai hak dan hak milik atas rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebani. Di Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni tugas kepala desa atau kepala kelurahan mempunyai tugas strategis didalam membantu pelaksanaan penyelenggaraan

pendaftaran tanah yaitu menjadi anggota panitia adjudikasi sebagai pembantu pelaksanaan pendaftaran tanah.¹⁷

Permohonan hak pertama kali, terdapat penjelasan dalam Pasal 32 Angka (4), Pasal 18, Pasal 59, Pasal 60 Huruf G Angka (3), dan Pasal 61 Ayat (2) Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Menjelaskan bahwa tugas peran kedudukan kepala kelurahan atau kepala desa dibutuhkan dalam pembuatan salah satu alat bukti yakni surat pernyataan tidak sengketa.

F. Kerangka Teoretis

Teori merupakan salah satu dasar konsep penelitian sosial. Secara khusus, teori berasal dari kata *theoria* dimana dalam bahasa Latin artinya perenungan, dalam bahasa Yunani dari kata *thea* yang berarti hasil dari sudut pandang. Definisi dan prosesi yang berusaha menjelaskan hubungan sistematis suatu fenomena, dengan memerinci hubungan sebab-akibat yang terjadi.

Teori memberikan sarana kita bisa merangkum dan memahami masalah secara lebih baik, serta memberikan penjelasan secara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang akan dibahas. Fungsi teori adalah menstrukturisasikan suatu penemuan, membuat pemekiran dan menyajikan dalam bentuk penjelasan dan pertanyaan, sehingga sebuah teori dapat digunakan untuk

¹⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

menjelaskan fakta dalam peristiwa Hukum yang ada terjadi. Oleh karena itu fungsi dan kegunaan teori sebagai pedoman dalam menganalisis pembahsan tentang peristiwa atau fakta hukum dalam sebuah masalah.

Teori-teori yang dapat digunakan menganalisis dan menerangkan dalam suatu Pengertian Hukum dan konsep secara Yuridis, adalah sebagai beriku :

1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch

Kata "Kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yang artinya sesuatu secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa dijadikan premis minor. Dengan memakai sistem logika tertutup akan serta merta mendapat konklusinya yang sesuatu dapat diprediksi, sehingga semua orang dapat bergantung kepadanya. Dengan kepastian ini menjadikan masyarakat menjadi tertib dan dapat mewujudkan prinsip persamaan hukum tanpa adanya diskriminasi. Menurut Gustav Radbruch, suatu hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu :

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini ditinjau dari sudut yuridis;
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini ditinjau dari sudut filosofis;
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau utility.¹⁸

¹⁸ Dwika,(02/04/2011),*Keadilan dari Demensi Sistem Hukum*,<http://hukum.kompasiana.com>,diakses pada 22 Juni 2022

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Dalam bentuk nyata kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tidak memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum dapat memperkirakan apa yang akan dialami apabila melakukan tindakan hukum tertentu, menjamin perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan ini Gustav Radbruch mengemukakan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian hukum bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang jelas dalam pelaksanaannya, teratur, konsekuen, dan konsisten.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal yang mendasar berhubungan dengan kepastian hukum, yaitu :

- a. Hukum itu positif, yang artinya bahwa hukum positif adalah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada fakta, yang artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Bahwa hukum positif tidak boleh mudah diubah.¹⁹

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang normatif, pertanyaan normatif adalah ketika suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti

¹⁹ Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 22 Juni 2022.

karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian sistem norma dengan norma lain sehingga tidak menimbulkan konflik norma, dimana ditimbulkan adanya ketidakpastian aturan berbentuk kontestasi norma, distorsi norma atau deduksi norma.

Menurut Gustav Radbruch ada 3 (tiga) tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Ketiga tujuan hukum ini dalam melaksanakan harus memakai azas prioritas. Gustav Radbruch menyatakan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana keadilan adalah prioritas pertama selanjutnya kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Tujuan kepastian hukum adalah untuk membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di masyarakat. Juga memberikan cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum²⁰

2. Teori Negara Hukum Julius Stahl

Negara hukum adalah Negara yang didalamnya terdapat berbagai aspek peraturan-peraturan yang bersifat abstrak yaitu memaksa dan mempunyai sanksi tegas. Gagasan tentang negara hukum telah dikembangkan pada abad ke-19, yaitu dengan munculnya konsep Rechtsstaat yang dikembangkan oleh Frederich Julius Stahl di Eropa Contiental yang diilhami oleh pemikiran Immanuel Kant.

²⁰ Randy Ferdiansyah, *Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch*, <http://hukumindo.com/2011/11/artikel-politik-hukum-tujuan-hukum.html>, diakses tanggal 22 juni 2022.

Menurut Julius Stahl, konsep Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah “rechtsstaat” itu mencakup empat elemen penting, yaitu:

- a. Perlindungan hak asasi manusia;
- b. Pembagian kekuasaan;
- c. Pemerintahan berdasarkan undang-undang;
- d. Peradilan administrasi dalam perselisihan.

Munculnya unsur peradilan administrasi dalam perselisihan yang terdapat pada konsep rechtsstaat ditunjukan adanya hubungan histories antara negara hukum eropa continental dengan hukum romawi. Pada dasarnya konsep rechtsstaat bertumpu pada sistem hukum yang disebut "civil law" atau "modern roman law" dimana dalam perkembanganya konsepsi negara hukum mengalami penyempurnaan antara lain :

- a. Sistem pemerintahan Negara yang didasarkan atas kedaulatan rakyat;
- b. Adanya pembagian kekuasaan negara;
- c. Pemerintahan dalam melaksanakan tugas dan kewajibanya harus berdasarkan atas hukum atau peraturan perundang-undangan;
- d. Jamninan terhadap hak-hak asasi manusia;
- e. Peran yang nyata dari anggota masyarakat atau warga negara untuk turut serta mengawasi perbuatan dan pelaksanaan oleh pemerintah;
- f. Pengawasan dari badan peradilan yang bebas dan mandiri, lembaga peradilan tidak memihak dan tidak dalam pengaruh eksekutif;

- g. Sistem perekonomian yang menjamin pembagian sumber daya yang merata diperlukan untuk kemakmuran warga negara.

Negara Republik Indonesia pada dasarnya menganut teori Julius Stahl yakni Negara Indonesia berdasarkan hukum yang demokratis, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, bukan berdasarkan atas kekuasaan semata-mata. Mohammad Kusnardi dan Bintan Saragih berpendapat bahwa; "Negara hukum menentukan alat-alat perlengkapannya bertindak menurut dan terikat kepada peraturan-peraturan yang ditentukan terlebih dahulu oleh alat-alat perlengkapan yang dikuasakan untuk mengadakan peraturan-peraturan itu".²¹

Adapun ciri-ciri khas bagi suatu negara hukum adalah :

- a. Pengakuan dan perlindungan atas hak-hak asasi manusia.
- b. Peradilan yang bebas dari pengaruh sesuatu kekuasaan atau kekuatan lain dan tidak memihak.
- c. Legalitas dalam arti hukum dalam segala bentuknya.²²

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan sarana dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Data penelitian yang telah dikumpulkan selanjutnya akan di

²¹ Kusnardi, Bintan Saragih, 1978, *Susunan Pembagian Kekuasaan Menurut Sistem UUD 1945*, Jakarta, Gramedia, hal 27.

²² Bambang Tri Bawono, 2011, *Tinjauan Yuridis Hak-Hak Tersangka dalam Pemeriksaan Pendahuluan*, Jurnal Hukum, ISSN 1412-2723, Vol. XXVI, No. 2, hal 551.url: <http://research.unissula.ac.id/file/publikasi/210303039/16592.pdf>, diakses pada tanggal 23 Juni 2022 pukul 23.00.

analisa dan kontruksi. Hal ini bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Dalam suatu penelitian, peneliti perlu adanya metode yang tepat karena ada tidaknya suatu karya ilmiah tergantung pada metode yang digunakan.

1. Pendekatan Penelitian :

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah peneliti mengidentifikasi atau mengkonsepsi hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan nyata.²³

Metode penelitian ini melakukan identifikasi terhadap pengertian pokok-pokok dalam hukum antara lain subyek hukum, kewajiban dan hak, peristiwa hukum didalam peraturan perundangan. Penelitian berbasis hukum normatif di antaranya mengkaji reaksi interaksi kejadian ketika norma itu dijalankan didalam masyarakat.²⁴

2. Spesifikasi Penelitian :

Berdasarkan pada tujuan penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analistis. Metode ini merupakan metode untuk meneliti sekelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu pemikiran ataupun suatu

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, hal. 51.

²⁴ Mohammad Ali, 2013, *Strategi Penelitian Pendidikan*, Angkasa, Bandung, hal. 123

peristiwa pada masa sekarang. Metode ini bertujuan mendapatkan gambaran masalah keadaan di lapangan dengan mengambil subjek atau objek dalam penelitian yang dapat berupa orang, lembaga, masyarakat secara sistematis, faktual dan akurat untuk dianalisis mengambil kesimpulan bagaimana permasalahan akibat diterbitkannya surat pernyataan tidak sengketa oleh lurah sebelumnya dan oleh lurah yang sekarang menjabat kepada pemohon yang berbeda dalam proses permohonan hak di Kota Semarang.

3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini meliputi pihak-pihak yang berhubungan dengan masyarakat, hukum, dan instansi pemerintah yang ada dalam permasalahan tersebut. Jenis dan sumber data peneliti untuk mendapatkan data faktual dan akurat, maka data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data primer merupakan data atau informasi keterangan hasil yang diperoleh langsung dari penelitian di lapangan yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti peneliti yang berkaitan dengan penerbitan surat pernyataan tidak sengketa yang dikeluarkan oleh kantor kelurahan atau desa dalam pelampiran guna permohonan pendaftaran permohonan hak.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data-data yang diambil dari studi buku-buku kepustakaan terhadap bahan hukum. Antara lain dari :

1) Bahan hukum primer

Merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti dalam bentuk peraturan perundang-undangan, antara lain :

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
- b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan;

- f) Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat.
- g) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Tugas Kepala Desa.

2) Bahan Hukum sekunder.

Bahan hukum data sekunder merupakan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan data hukum primer yang terdiri dari hasil pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mendalami suatu bidang tertentu secara khusus untuk memberikan petunjuk kemana arah peneliti akan mengarah. Dimaksud bahan data hukum sekunder disini adalah doktrin-doktrin yang terdapat dalam buku, jurnal dan internet.

3) Bahan hukum tersier .

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum penunjang yang memberi penjelasan dan petunjuk atas bahan primer dan bahan sekunder dengan memberikan pengertian dan pemahaman atas bahan hukum lainnya, terdiri atas kamus hukum, ensiklopedia yang memuat informasi terkait materi penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan serangkaian kegiatan pengamatan observasi terhadap permasalahan kasus adanya penerbitan surat

pernyataan tidak sengketa yang diterbitkan oleh lurah sebelum dan masa yang sekarang menjabat. Pengamatan yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Kepustakaan adalah segala usaha untuk mendapatkan data informasi yang konkrit dan topik dari permasalahan yang diteliti. Teori-teori dasar dari permasalahan yang diteliti dapat ditemukan dengan cara studi kepustakaan, kegiatan hal ini tidak dapat dipisahkan dari suatu aspek penelitian. Informasi didapatkan berasal dari buku-buku ilmiah, karangan ilmiah, peraturan-peraturan, laporan penelitian, tesis dan disertasi, ensiklopedia, buku tahunan dan sumber-sumber tertulis dari elektronik maupun cetak.

b. Observasi

Observasi adalah proses penelitian langsung dengan cara pencatatan dan pengamatan secara sistematis, teknik observasi ini salah satu teknik pengumpulan data sesuai dengan tujuan mengenai permasalahan yang diteliti. Teknik observasi ini dapat memenuhi kriteria apabila, antara lain sebagai berikut :

- 1) Pengamatan harus ada kaitannya dengan tujuan penelitian yang direncanakan.
- 2) Pengamatan telah direncanakan secara dengan prosisi umum dan sistematis yang digunakan untuk suatu penelitian.

c. Wawancara

Wawancara dimana penelitian dilakukan dengan proses tanya jawab secara lisan dengan bertatap muka lebih dari satu orang untuk mendapatkan secara langsung faktual informasi atau keterangan permasalahan sesuai apa yang diteliti. Wawancara peneliti secara garis besar akan menggunakan bebas terpimpin dimana pewawancara hanya membuat pokok-pokok tujuan permasalahan. Dalam teknik ini peneliti mewawancarai pihak-pihak terkait akan menggunakan teknik metode purposive sampling, artinya peneliti mengambil sampel berdasarkan pertimbangan ciri tertentu yang mempunyai hubungan erat sesuai dengan tujuan penelitian. Jadi hal ini peneliti menentukan sendiri responden yang dapat dianggap mewakili populasi.²⁵ Responden adalah individu atau seseorang yang dapat dijadikan pengambilan sumber informasi.

5. Metode Analisa Data

Metode analisa data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif model interaktif sebagaimana yang diajukan oleh miles dan Huberman. Sanapiah Faisal juga menyatakan bahwa penelitian kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas sosial yang bersifat unik, kompleks dan ganda. Terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi. Oleh karena itu, kegiatan penelitian harusnya secara sengaja memburu informasi seluas

²⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hal 91

mungkin ke arah keragaman atau variasi yang ada.²⁶ Dilanjutkan hasil pengolahan data kualitatif ini dituangkan memakai kalimat yang dimasukkan berdasarkan kategori untuk memperoleh kesimpulan dan hasil dari analisis dijadikan jawaban untuk permasalahan yang diajukan.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terdiri 4 (empat) bab, yang dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan diantara yang satu dengan yang lainnya. Penulisan hukum ini diuraikan dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Penjelasan didalam bab ini, membahas mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Penjelasan pada bab ini dijelaskan pembahasan mengenai tentang proses alur mekanisme memperoleh permohonan hak milik, meninjau dari sudut pandang yuridis penerbitan surat pernyataan tidak sengketa yang diterbitkan dua kali oleh lurah sebelumnya dan yang terakhir menjabat dengan pemohon yang berbeda.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

²⁶ Sanapiah Faisal, *Penelitian Kualitatif (Dasar-dasar dan Aplikasi)*, Yayasan Asih, Asah, Asuh, Malang, 1990. hal 56

Bab ini akan menguraikan pembahasan tentang mekanisme proses permohonan hak milik atas tanah di Kota Semarang serta tinjauan yuridis diterbitkannya Surat Pernyataan Tidak Sengketa oleh lurah sebelumnya dan oleh lurah yang sekarang menjabat kepada Pemohon yang berbeda dalam proses permohonan hak di Kota Semarang.

BAB IV : Penutup

Bagian ini merupakan akhir yang berisikan kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata "*Cadastre*" dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain alas hak terhadap suatu bidang tanah. Sedangkan kata "*Cadastre*" berasal dari bahasa latin "*Capitastrum*" yang berarti suatu register atau capita unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (Copotatio Terrens).²⁷

Tujuan pemberian kepastian hukum berkaitan dengan alas hak tanah yang dipegang oleh warga negara Indonesia terkandung secara tegas dalam Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria untuk menjamin kepastian hukum pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. petaturan pendaftaran tersebut meliputi, antara lain:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

²⁷ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 18.

- c. Pemeberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.²⁸

Data tersebut harus tetap dipelihara bilamana terjadi perubahan, baik perubahan terhadap subjeknya dikarenakan adanya perbuatan hukum atas tanah tersebut seperti pewarisan, jual beli, hibah, wakaf dan lain-lain, maupun perubahan yang terjadi pada objeknya, yaitu bilamana terjadi status hak atas tanah tersebut. Bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.²⁹

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran masyarakat akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian

²⁸ Boedi Harsono, 2008, *hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta, hal. 72.

²⁹ *Ibid*

hukum dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan, secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.³⁰

Pendaftaran tanah adalah mendaftarkan tanah yang masih berstatus tanah milik adat menjadi tanah yang mempunyai hak yang melekat pada tanah tersebut. Pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data-data Yuridis, dalam bentuk peta. Daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³¹

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) yang meliputi: pengukuran,

³⁰ Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah*, UGM Press, Yogyakarta, hal 4

³¹ Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 82.

pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat.³²

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Menurut Soedikno Mertokusumo menyatakan pendapat bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu :

a. Asas Specialiteit.

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu di selenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

b. Asas Openbaarheid (asas publlitas).

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya, Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.³³

Asas-asas pendaftaran tanah terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 2 yang menyebutkan bahwa " pendaftaran

³² Mhd. Yamin lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2003, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal 138

³³ Sudikno Mertokusumo, 2008, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, hal. 99.

tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka." Asas-asas tersebut menjelaskan antara lain:

a. Asas Sederhana

Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkempetingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Muktahir

Asas meuktahir dimaksudkan untuk kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai

dengan keadaan nyata dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh data yang benar setiap saat. Oleh karena itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka dimaksudkan untuk dapat memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat agar mendapatkan informasi mengenai pertanahan.

Dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, antara lain:

a. Daftar Tanah

Daftar Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.

b. Surat Ukur

Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

c. Daftar Nama

Daftar Nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

d. Buku Tanah

Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.³⁴

3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pengaturan kegiatan pendaftaran tanah terdapat didalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

- a) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- b) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 ini 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.
- c) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan

³⁴ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal 17-18.

bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah memiliki tujuan sebagaimana disampaikan menurut ketentuan dari Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 19 yakni "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Negara Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah" dan sebagaimana peraturan pelaksanaan sejalan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan tujuan dari pendaftaran tanah adalah:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. tujuan pendaftaran tanah ini adalah memebrikan kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak (sertipikat) oleh pemerintah.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkempentingan termasuk agar denga mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, karena keterangan-keterangan tersebut yang

disimpan penyelenggara Pendaftaran Tanah terbuka bagi umum. Dalam arti umum boleh mengetahui dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukan di Kantor tersebut.

c. Untuk Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Program dari pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup. Guna mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts cadaster*. Setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftar.³⁵

5. Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah yang dipakai pada suatu negara tergantung dimana asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Sekalipun suatu negara menganut salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah, tetapi secara murni berpegang pada salah satu asas hukum

³⁵ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal.294.

atau sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri.³⁶

a. Sistem Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 10 bahwa pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan dimana pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui Adjudikasi. Proses Adjudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan data dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu ataupun beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang ada di Kota atau Kabupaten dengan dibantu oleh pejabat lainnya.

b. Sistem Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau

³⁶ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 117.

bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik baik yang bersifat individual (perseorangan) dan massal (kolektif) maka harus menyiapkan sendiri dokumen-dokumen yang diperlukan dan langsung data pada Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten setempat dengan mengajukan permohonan tanah yang akan didaftar untuk disertipikatkan serta menanggung sendiri seluruh biaya yang dibebankan yang di tanggung oleh pemohon itu sendiri.

6. Pelaksanaan pendaftaran Tanah

a. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sporadik

- 1) Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, pihak yang berkepentingan disini adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pendaftaran secara sporadik dapat dilakukan secara individual atau massal dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.³⁷
- 2) Pembuatan peta dasar pendaftaran wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional yang di usahakan tersediannya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran, Badan Pertanahan menyelenggarakan pemasangan,

³⁷ Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional disetiap Kabupaten atau Kota.³⁸

- 3) Penetapan batas bidang-bidang tanah untuk memperoleh data fisik yang diperukan bagi pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang ditetapkan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkementingan.³⁹
- 4) Pengukuran dan pemetaan Bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika suatu wilayah pendaftaran tanah belum tersedia peta dasar penaftaran, bisa digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.⁴⁰
- 5) Pembuatan daftar tanah bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftaranya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.⁴¹

³⁸ Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

³⁹ Pasal 17 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

⁴⁰ Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

⁴¹ Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

- 6) Pembuatan surat ukur bagi bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.⁴²
- 7) Pembuktian hak lama untuk keperluan pendaftaran hak, hak tanah yang berasal dari konversi hak, dibuktikan dengan adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat yang hanya cukup mendaftar hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.⁴³
- 8) Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran. Penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkompentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor pertanahan setempat dan Kantor Kepala Desa atau Kelurahan dimana letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.⁴⁴

⁴² Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

⁴³ Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

⁴⁴ Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, hal 180.

- 9) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis. pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah, pemberian hak atas tanah.
 - 10) Pembukuan hak diantaranya: Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat ukur secara hukum telah didaftar.
- b. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sistematis
- 1) Adanya suatu rencana kerja. pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional).⁴⁵
 - 2) Pembentukan Panitia Ajudikasi dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis. Kepala kantor Pertanahan dibantu oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.⁴⁶

⁴⁵ Pasal 13 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

⁴⁶ Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

- 3) Peraturan peta dasar pendaftaran dimulai dengan kegiatan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk membuat peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika suatu daerah tidak ada atau belum ada titik dasar teknik nasional.
 - 4) Penetapan badan bidang-bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penetapan tanda batas termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya.
 - 5) Pembuatan peta dasar pendaftaran bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
 - 6) Pembuatan daftar tanah bidang tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
-

- 7) Pembuatan surat ukur bagi bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.⁴⁷
- 8) Pengumpulan dan penelitian data yuridis untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan pihak lain yang membebaninya.⁴⁸
- 9) Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran. Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Adjudikasi dan Kantor Kepala Desa atau kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.
- 10) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi

⁴⁷ K. Wantjik, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 60

⁴⁸ Pasal 26 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhir jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.

- 11) Pembukuan hak atas tanah yang terdaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.
- 12) Penerbitan sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat, ditanda tangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan setempat. Sertifikat hanya boleh tercantum sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.⁴⁹

⁴⁹ Bachsan Mustafa, 1984, *Hukum agraria dalam Pespektif*, CV Remadja Karya, Bandung, hal 57.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh dengan hak-hak yang disediakan dan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, tidak akan mempunyai makna dan arti apa-apa jika dibatasi hanya permukaan bumi saja. Dikarenakan manusia juga memerlukan dari sebagian dari permukaan bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya untuk dipermukaan. Di dalam hukum agraria dikenal juga hak menguasai negara, hal ini terlihat dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut:

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 1 yakni bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberikan wewenang untuk:
 - a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

- c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang menguasai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat 2 Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasai kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Hak menguasai dari negara, maka dalam hal ini adalah Pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.⁵⁰

Berdasarkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan atau

⁵⁰ K. Wantjik Saleh, 1990, *Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia*, Jakarta, hal 18.

badan hukum. Macam-macam hak termaksud sebagaimana ditentukan dalam pasal 16 ayat 1 yaitu :⁵¹

1. Hak Milik yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh
2. Hak Guna Usaha yaitu hak untuk mengusahakan tanah Negara minimal 5 hektar dalam jangka waktu terbatas dan tertentu, maksimal 25 tahun atau 35 tahun yang dapat diperpanjang

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Wewenang Umum.

Wewenang umum yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Wewenang Khusus.

Wewenang khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya,

⁵¹ JB. Daliyo, 2001, *Hukum Agraria*, Prenhallindo, Jakarta, hal 68-69

misalnya pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usah adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.⁵²

C. Tinjauan Umum Tentang Kepala Desa

Perkembang desa dikenal dalam tata pemerintahan di Indonesia sebagai tingkat pemerintahan yang paling bawah dan merupakan ujung tombak pemerintahan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. dalam artian desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat-istiadat setempat yang diakui dalam sistem Pemerintahan Nasional dan berada di Daerah Kabupaten.⁵³ Menurut Bintarto R, desa adalah suatu perwuju dan geografi yang ditimbulkan oleh unsur sosial, politik dan *cultural* yang terdapat disitu dalam hubungan dan pengaruh timbal balik dengan daerah-daerah lain.⁵⁴

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 dalam Pasal 203 tentang Pemerintahan Daerah menjelaskan bahwa Kepala Desa dipilih langsung dari

⁵² Sudikno Mertokusumo, 1988, *hukum dan politik agrarian*, universitas terbuka, karunika, Jakarta, hal.90

⁵³ Sri Sudaryatmi, Sukirno, Th. Sri Kartini, 2008, *Beberapa Aspek Hukum Adat*, Badan Penerbit Undip, Semarang, hal 22

⁵⁴ Bintarto R, 1969, *Buku Penuntun Geografi Sosial*, UP. Spring, Yogyakarta, hal 95

penduduk Desa warga Negara Republik Indonesia, dilantik oleh Bupati atau Walikota paling lambat tiga puluh hari setelah pemilihan. Kepala Desa adalah pejabat Pemerintah Desa yang mempunyai wewenang, tugas dan kewajiban untuk menyelenggarakan rumah tangga desanya dan melaksanakan tugas dari Pemerintah Daerah.⁵⁵

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 pada Pasal 26 mengatur tentang tugas Kepala Desa, yakni menyelenggarakan pemerintahan desa, melaksanakan pembangunan desa, melaksanakan pembinaan masyarakat desa, memberdayakan masyarakat desa. Tugas kepala desa adalah dalam menyelenggarakan urusan pemerintah, pembangunan dan kemasyarakatan. Urusan pemerintah yang dimaksud yakni pengaturan kehidupan masyarakat sesuai dengan kewenangan desa seperti pembuatan peraturan desa, pembentukan lembaga kemasyarakatan, pembentukan badan usaha milik desa. Urusan kemasyarakatan ialah pemberdayaan masyarakat melalui pembinaan sosial budaya masyarakat dalam bidang kesehatan, pendidikan dan adat istiadat. Kewenangan Desa meliputi kewenangan di bidang penyelenggaraan pemerintah desa, pelaksanaan pembangunan desa, pembinaan kemasyarakatan desa dan pemberdayaan masyarakat desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul dan adat istiadat desa.⁵⁶

⁵⁵ Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

⁵⁶ PP No. 43 Tahun 2014 Pasal 25 dan 26

Kepala Desa adalah seseorang pemegang kekuasaan tertinggi di desa yang memenuhi syarat-syarat tertentu dalam suatu tatanan pemerintah desa baik dibidang pemerintahan umum, sosial ekonomi, agama, budaya bahkan adat-istiadat dengan masa jabatan 6 tahun dan bisa di perpanjang dalam satu periode berikutnya. Kepala Desa sering disebut sebagai ketua administrator dalam satu desa, setiap ada urusan kependudukan dan tugasnya untuk mengemban kepercayaan masyarakat dapat dengan bijaksana mengelola potensi desa demi untuk kemakmuran desa dan masyarakat yang sedang dipimpinya.

Kewenangan Kepala Desa juga diatur dalam ketentuan Pasal 39 ayat 1, yang menerangkan bahwa :

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 1 atau surat keterangan Kepala Desa atau kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 2.
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa atau Kelurahan.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat 2 dan Pasal 39

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, maka apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batalnya atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.⁵⁷

D. Tinjauan Umum Tentang Surat Pernyataan Tidak Sengketa

Surat pernyataan tidak sengketa adalah dokumen yang menjelaskan bahwa penguasaan lahan yang dimiliki tidak sedang dalam bermasalah dengan orang lain atau tanah tersebut tidak sedang dalam proses sengketa kasus di pengadilan. Dalam hal ini perlu dipastikan bahwa tanah yang diurus bukan merupakan tanah yang bersengketa, merujuk kepada pemohon sebagai pemilik yang sah sebagai bukti dalam surat pernyataan tidak sengketa perlu mencantumkan tanda tangan saksi-saksi yang dapat dipercaya atau diminta pertanggung jawaban.

Surat pernyataan tidak sengketa yang diterbitkan oleh kepala desa dimana untuk suatu bidang tanah itu berada, surat pernyataan tidak sengketa ini merupakan salah satu tanda alat bukti penguasaan atas bidang tanah yang diperkuat dengan adanya bukti kepemilikan alas hak letter D atau kutipan dari letter C desa. Permasalahan yang terjadi dimana temuan pada surat keterangan tidak sengketa ini adalah dimana adanya oknum yang tidak bertanggung jawab

⁵⁷ Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, hal 241.

untuk kepentingan dan keuntungan dirinya sendiri dalam pemberian atau penerbitan surat pernyataan tidak sengketa kepada para pemohon yang mempunyai kepentingan dan keuntungan tersendiri.

E. Hukum Pertanahan Menurut Prespektif Islam

Hukum pertanahan dalam Islam didefinisikan mengenai tanah dalam kaitanya dengan hak kepemilikan (*milkyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi*) tanah.⁵⁸ Tanah merupakan salah satu faktor penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Tanah juga memiliki manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah dan memanfaatkannya.

Pandangan Islam, prinsip dasar kepemilikan tanah adalah karena pemanfaatan tanah itu sendiri. Status kepemilikan tanah dapat berubah karena ketidakmauan memanfaatkan dalam pemanfaatan. Sebaliknya karena kemampuan memanfaatkan tanah maka dapat menciptakan kepemilikan.⁵⁹ Hukum Islam tidak secara khusus membedakan mana cara memperoleh hak yang hanya untuk tanah, dan dimana yang untuk benda lain nontanah. *ihyaul mawat* adalah istilah untuk membuka tanah baru. Namun segala sesuatu yang terdapat di bumi dan alam semesta ini adalah milik Allah SWT, kita sebagai umat manusia

⁵⁸ Forum Penilaian Publik, http://forumpenilaianpublik.blogspot.com/2013/04.hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam_7.html, diakses pada tanggal 20 Agustus 2022.

⁵⁹ Islam dan Sains, "Dian: Makalah Tanah Dalam Perspektif Islam", <http://guardyan.blogspot.com/2012/12/makalah-tanah-dalam-perspektif-islam.html>, diakses pada tanggal 20 Juli 2022.

sangat bersyukur diberikan kuasa untuk mengelola dan memanfaatkan seluruh yang ada di muka bumi ini dengan sebaik-baiknya.

Menyinggung konteks hal dalam Islam yang menjelaskan tentang merampas tanah atau merubah batas tanah/hak kemilikan tanah adalah sebuah perbuatan yang dzalim yang banyak terjadi di masyarakat, perbuatan ini banyak dianggap hal sepele. Para pelaku perbuatan menganggap remeh bahkan menganggap hal yang biasa. Padahal perbuatan merampas tanah atau hak milik orang termasuk dalam perbuatan yang tergolong dosa besar dan pelakunya diancam akhirat dengan adzab yang keras dan pedih. Mengenai masalah mengambil hak tanah orang lain tanpa izin, ada beberapa hadits yang disebutkan antaranya:

1. Hadits yang diriwayatkan dari "Aisyah rodhiyallohu anha" bahwasanya telah bersabda Rosululloh shallallohu alaihi wa sallam:
"Barang siapa yang berbuat zhalim (dengan mengambil) sejengkal tanah maka dia akan dikalungi (dengan tanah) dari lapis bumi"
2. Hadits yang diriwayatkan dari Abdullah bin Umar rodhiyallohu 'anhuma, dia bersabda Rosululloh shallallohu 'alaihi wa sallam:
"Barang siapa yang mengambil tanah meskipun sedikit tanpa haknya maka dia akan ditenggelamkan dengan tanahnya pada hari kiamat sampai ke dasar tujuh lapis bumi".

3. Hadits yang diriwayatkan dari Ya'la bin Murrah rodhiyallohu 'anhu, dia bersabda Rosululloh shallallohu 'alaihi wa sallam:

"Siapa saja orang yang menzhalimi dengan mengambil sejengka tanah orang lain, niscaya Allah akan membebaninya hingga hari kiamat dari tujuh lapis bumi, lalu Allah akan mengalungkannya (dilehernya) pada hari kiamat sampai seluruh manusia diadili".

Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 18 menyatakan bahwa pemerintah dapat mengambil tindakan pencabutan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat untuk kepentingan umum dengan memberikan ganti rugi yang layak atau patut menurut cara yang telah diatur dalam Undang-Undang. Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.⁶⁰

Al-Qur'an sebagai salah satu sumber hukum Islam menjelaskan atas sebuah hak kepemilikan tanah memang begitu banyak dituangkan ke dalam Al-Qur'an maupun al-sunnah, yang membahas mengenai bumi atau tanah sebagai salah satu bagian karunia terbesar yang Allah SWT berikan kepada umat manusia seperti halnya di dalam QS *an-Nahl* : 16/65⁶¹

⁶⁰ Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960

⁶¹ QS an-Nahl ayat 65

لَايَةٌ ذَٰلِكَ فِي إِنْ مَوْتَهَا بَعْدَ الْأَرْضِ بِهِ فَأَحْيَا مَاءَ السَّمَاءِ مِنْ أَنْزَلَ وَاللَّهُ

يَسْمَعُونَ لِقَوْمٍ

"Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkannya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tana (kebesaran Tuhan) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)".⁶²

Islam menilai atas suatu hak segala kepemilikan benda baik tanah dan lain sebagainya memiliki fungsi sosial, dengan kata lain kepemilikan hak tersebut bukan hanya sebagai kata lain kepemilikan saja akan tetapi berfungsi sebagai kegiatan kesejahteraan khalayak ramai atau kemaslahatan umat. Sebab dari itu tanah sendiri mempunyai fungsi ganda ialah social asset dan capital asset yang mana keduanya dapat diartikan dan dihubungkan sebagai sarana pengikat hubungan sosial di kalangan masyarakat dan faktor pendorong bagi pembangunan di Indonesia.⁶³

Beberapa hal yang dijadikan dasar dari pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum yang terjadi pada masa Rasulullah dan para sahabatnya, adalah:

1. Ketika Rasulullah membangun masjid kubah beliau telah mencabut hak atas tanah masyarakat sekita sebagai lokasi pembangunan masjid dengan

⁶² Departemen Agama RI, 2015, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Kementrian Agama RI, Jakarta, hal 433.

⁶³ Djoni Dumardi Ghazaly, 1960, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII press, Yogyakarta, hal 34.

- membayar ganti rugi berupa harta standar tanah pada waktu itu, walaupun pemilik tanah tersebut memberikannya dengan cuma-cuma.
2. Khalifah Umar Bin Khattab dan beberapa penguasa lainnya ketika melakukan perluasan masjid Rasulullah di Kota Madinah, mereka mengusir dan mencabut hak atas tanah masyarakat sekitar dengan membayar kompensasi atau ganti rugi kepada mereka yang mencabut haknya.
 3. Pada saat kondisi tertentu dimana hak atas tanah berhadapan dengan kepentingan umum yang lebih besar dan sangat mendesak, misalnya yang pernah dilakukan oleh Umar Bin Khattab terhadap Najran dan Fadak atas perluasan masjid Rasul dan hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan umum.⁶⁴

Syariat Islam juga tidak membenarkan hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Karena itu, negara tidak dapat melakukan tindakan paksa apalagi pengambilan secara dzalim. Hal ini dilarang sesuai dengan firman Allah SWT dalam QS AN-Nisa/4 : 29⁶⁵

عَنْ تِجَارَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالُكُمْ تَأْكُلُوا لَا أَمْوَالُ الَّذِينَ يَأْتِيهَا
تَقْتُلُوا وَلَا رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنَّ أَنْفُسَكُمْ أَمْوَالُكُمْ تَرْضَى

"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan

⁶⁴ 11 M Cholil Bisri, 1994, *Kyai dan Kemelut Pertanahan dalam Masdar F. Mas'udi (Ed)*, Teologi Tanah, Cet-1, Jakarta, hal. 99

⁶⁵ QS. AN-Nisa ayat 29

yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu".

Islam tidak membenarkan pengambilan hak milik orang lain tanpa adanya dari pemiliknya. Hal ini dikarenakan hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Hak ini dikarenakan hak milik pribadi dalam Islam benar-benar di hormati, dihargai serta dilindungi. Pemaksaan yang telah dilakukan terhadap orang lain untuk menyerahkan hak milik atas tanah yang menjadi miliknya adalah suatu perbuatan yang melanggar hukum hak asasi manusia. Setiap individu mempunyai kedudukan yang sama dan sederajat, tidak seorang yang mempunyai kewenangan untuk merampas hak-hak dan kedudukan. Larangan tentang berbuat Dzalim pada sebidang tanah juga terdapat dalam Hadist Rasulullah.

Pemeberian jaminan kepastian hukum, negara juga wajib memberikan perlindungan kepada hak atas tanah baik kepemilikan secara individual maupun komunal. Jaminan kepastian hukum tersebut dapat diperoleh dengan adanya Sertipikat hak atas tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat dimana kepemilikan suatu tanah yang dimiliki oleh seseorang.⁶⁶ Secara dalam Konstitusional Indonesia pada Pasal 27 Undang-Undang Dasar 1945 adalah:

⁶⁶ Istiqamah, 2018, *Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Terhadap Kepemilikan Tanah*, Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum 5.1, hal. 6/231

1. Segala warga negara bersamaan kedudukannya didalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualianya.
2. Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.⁶⁷

Hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah didalam Islam akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan sekunder dan tersier dalam masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai "hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasaruf), dan pendistribusian (tauzi) tanah".⁶⁸

Hukum islam terdapat asas-asas yang berpengaruh pada status akad atau transaksi. Ketika asas ini tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan batal atau tidak sahnya perikatan/perjanjian yang dibuat. Adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut:⁶⁹

⁶⁷ Pasal 27 Undang-Undang Dasar 1945

⁶⁸ Jamaludin Mahasari, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yoyakarta, hal39

⁶⁹ Soenandar Taryana, 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, hal. 76.

1. Al-Huriyah (kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dalam hukum islam dan merupakan prinsip dasar pula dari hukum perjanjian. Pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian (freedom of making contract), baik dari segi yang diperjanjikan (objek perjanjian) maupun penentuan persyaratan-persyaratan lain, termasuk menetapkan cara menyelesaikan bila terjadi sengketa. Kebebasan menentukan persyaratan ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariah islam. Dengan kata lain, syari'ah islam memberikan kebebasan kepada setiap orang yang melakukan akad sesuai dengan yang diinginkan tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama. Asas ini pula menghindari semua bentuk paksaan, tekanan, dan penipuan dari pihak manapun. Adanya unsur pemalsuan dan permasungan kebebasan bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian, maka legalitas perjanjian, yang dilakukan bisa dianggap meragukan bahkan tidak sah. Landasan asas ini adalah QS. Al Baqarah ayat 256.⁷⁰

بِالطَّاعُونَ يَكْفُرُ فَمَنْ ۖ الْغَيِّ مِنَ الرُّشْدِ نَبِيْنٌ قَدْ الدِّينِ فِي إِكْرَاهٍ لَا
 سَمِيعٌ ۖ وَاللَّهُ لَهَا أَنْفِصَامٌ لَا الْوُفْقَى بِالْعُرْوَةِ اسْتَمْسَكَ فَقَدْ بِاللَّهِ وَيُؤْمِنُ
 عَلَيْهِم

“Tidak ada paksaan dalam (menganut) agama (Islam), sesungguhnya telah jelas (perbedaan) antara jalan yang benar dengan jalan yang sesat.

⁷⁰ QS. Al Baqarah ayat 256

Barang siapa ingkar kepada Tagut dan beriman kepada Allah, maka sungguh, dia telah berpegang (teguh) pada tali yang sangat kuat yang tidak akan putus. Allah Maha Mendengar, Maha Mengetahui.”

2. Al- Musawah (persamaan/kesetaraan)

Asas ini membarikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sah antara satu dan lainnya. Sehingga, pada saat penentuan hak dan kewajiban masing- masing didasarkan pada asas persaman atau kesetaraan ini. Landasan asas ini adalah QS. Al Hujurat Ayat 13.⁷¹

لِتَعَارَفُوا وَفَبَالَ شُعُوبًا وَجَعَلْنَكُمْ وَأَنْثَى ذَكَرٍ مِّنْ خَلَقْنَكُمْ إِنَّا الْإِنْسُ يَا أَيُّهَا
خَيْرٌ عَلَيْهِمُ اللَّهُ إِنَّ أَتَقْنَكُمْ اللَّهُ عِنْدَكُمْ أَكْرَمَ إِنَّ

“Sungguh, Kami telah menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan, kemudian Kami jadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku agar kamu saling mengenal. Sesungguhnya yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling bertakwa.”

5. Ash- Shidq (kejujuran dan kebenaran)

Kejujuran adalah satu nilai etika yang mendasar dalam islam. Islam adalah nama lain dari kebenaran (QS.Ali Imran:95).⁷²

لِّلْعَالَمِينَ وَهُدًى مُّبْرَكًا بِبَكَّةَ لِلَّذِي لِلنَّاسِ وَضِعَ يُتَبَدَّ أَوَّلَ إِنَّ

⁷¹ QS. Al Hujurat Ayat 13

⁷² QS.Ali Imran:95

Katakanlah (Muhammad), “Benarlah (segala yang difirmankan) Allah.” Maka ikutilah agama Ibrahim yang lurus, dan dia tidaklah termasuk orang musyrik.

Allah berbicara benar dan memerintahkan semua muslim untuk jujur dalam segala urusan dan perkataan (QS.Al-Ahzab ayat 70).⁷³

سَدِيدًا قَوْلًا وَقُولُوا لِلَّهِ انْتَقُوا أَمْنَا الَّذِينَ يَأْتِيهَا

"Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar, niscaya Allah memperbaiki bagimu amalan-amalanmu dan mengampuni bagimu dosa-dosamu".

Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak- pihak yang melakukan perjanjian untuk tidak berdusta, menipu, dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak dijalankan, maka akan merusak legalitas akad yang dibuat. Pihak yang merasa dirugikan karena pada saat perjanjian dilakukan pihak lainnya tidak mendasarkan pada asas ini, dapat menghentikan proses perjanjian tersebut.

⁷³ QS.Al-Ahzab ayat 70

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Analisa Yuridis terhadap Penerbitan Ganda Surat Pernyataan Tidak Sengketa oleh Kepala Desa sebelumnya dan Kepala Desa yang Menjabat sekarang mekanisme dalam upaya Permohonan Hak Milik Atas Tanah di Kota Semarang

Resiko terhadap tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan yakni banyak terjadinya gangguan dari pihak ke-3. Contohnya yang sering terjadi penyerobotan atas tanah yang belum terdaftar. faktor terjadinya memungkinkan pemilik tanah tersebut tidak memiliki alas hak yang cukup terhadap tanah yang dimilikinya. Kasus pertanahan yang sering terjadi bila dilihat dari konflik kepentingan para pihak bersengketa antara lain:⁷⁴

1. Rakyat berhadapan dengan birokrasi.
2. Rakyat berhadapan dengan perusahaan negara.
3. Rakyat berhadapan dengan perusahaan swasta.
4. Konflik antara rakyat.

Praktek sekarang ini tidak jarang masih terjadi sertipikat terbit di satu bidang yang sama atau disebut (*overlapping*) sertipikat dan membawa dampak ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Menelisik kebelakang

⁷⁴ Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal 182

sebelum terjadinya sengketa overlapping atau sertipikat tumpang tindih. Sebelum mengajukan permohonan hak, permohonan harus dibuktikan dengan adanya bukti-bukti dokumen penguasaan tanah, dengan adanya ketengkapan data yuridis dan data fisik. salah satu diantara data yuridis adalah adanya penerbitan surat pernyataan tidak sengketa yang di terbitkan oleh Kantor Desa atau Kelurahan. Salah satu prosedur persyaratan kelengkapan dokumen dalam proses permohonan hak atau persertipikatan. prosedur salah satu persyaratan penerbitan surat pernyataan tidak sengketa, antara lain:

1. Pengantar dari RT dan RW
2. Fotokopi tanda lunas SPPT-PBB tahun berjalan.
3. Fotokopi KTP pemohon
4. Fotokopi bukti kepemilikan tanah (ditunjukkan keasliannya)
5. Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang diketahui oleh 2 orang saksi yakni Ketua RT dan Ketua RW setempat.
6. Surat Permohonan Tidak Sengketa.

Seperti halnya satu diantara sekian kasus pertanahan yang terjadi di Kota Semarang adalah seperti halnya penerbitan surat pernyataan tidak sengketa, yang di anatanya pernah terjadi penerbitan dua kali atau ganda yang diterbitkan oleh pihak Kantor Desa atau Kantor Kelurahan yang berada di Desa Jabungan, Kelurahan Jabungan, Kecamatan Tembalang. Dalam hal ini penerbitan Surat Pernyataan Tidak Sengketata telah diterbitkan dua kali, dengan dilakukan oleh

oknum staf atau Kepala Desa/Kelurahan yang berbeda pada masa jabatannya, dengan diminta oleh pemohon yang berbeda. Atas temuan penerbitan Surat Pernyataan Tidak Sengketa ganda ini pihak pemohon baru telah dirugikan atau yang terakhir, atas kejadian ini pemohon yang baru tidak bisa mendaftarkan hak atas tanahnya pertama kali dikarenakan bidang tanah yang tersebut ternyata sudah terdaftar sebagai hak atas tanah yang telah terbit sertipikat.

Diawali dengan adanya transaksi Jual-Beli sebidang tanah pertanian dengan alas hak Letter C Desa. Dalam transaksi tersebut dijembatani melalui perantara tanah (makelar tanah). penelusuran asal mula kasus ini terjadi bermula atas keinginan pihak pemohon atau pihak pembeli kedua akan mendaftarkan permohonan hak atas tanahnya secara Pendaftaran Sporadik. Setelah memenuhi semua berkas permohonan hak yang ada di Kantor Pertanahan Nasional untuk selanjutnya, dilakukan Ploting kepada pihak Badan Pertanahan Nasional untuk memastikan kebenaran bidang tanah yang akan dilakukan pengukuran bidang tanah untuk permohonan hak, dengan ditemani pemohon, pihak staf ploting Badan Pertanahan Nasional dan oknum perantara (makelar tanah) namun setelah di lakukan hasil oleh ploting ditemukan bahwa bidang tanah tersebut terganjal nomor identifikasi bidang sertipikat yang diduga adalah milik orang lain.

Setelah hasil temuan ploting yang dilakukan pihak Badan Pertanahan Nasional menimbang bahwa bidang tanah tersebut diduga sudah bersertipikat.

Dengan adanya nomor identitas bidang di tempat bidang tanah tersebut ditunjukkan. kemudian pihak pemohon meminta keterangan perantara makelar tanah dan aparat Kantor Desa atau Kelurahan untuk memverifikasi kebenaran apakah berkas dokumen pemohon benar dengan bidang yang ditunjuk atau bukan. Karena Kantor Desa atau Kelurahan mempunyai salinan data pemegang pada alas hak Letter C Desa tersebut menurut pengakuan staf dan Kepala desa/Lurah bidang tanah yang bersangkutan dengan mencocokkan data dibuku Kantor Desa atau Kelurahan. setelah dilakukan pencocokan membenarkan adanya surat-surat dokumen dan bidang tanah tersebut sama dengan buku tanah Kantor Desa atau kelurahan dan ditemukan bidang tanah tersebut sudah terjadi pensertipikatan hak milik kepada pihak atas nama yang tertera pada sertipikat nomor induk bidang tanah yang muncul pada hasil plotting. Pihak Kepala Desa menyangkal adanya penerbitan Surat Pernyataan Tidak Sengketa ganda. Kepala Desa menyarankan kepada pemohon untuk mencabut berkas permohonan hak yang ada di Kantor Pertanahan serta menyelesaikan masalah tersebut secara musyawarah.

Surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan Kepala Desa atau Lurah yang disahkan oleh Camat yang berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu jika terjadi kesalahan atau adanya

cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Walaupun surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, akan tetapi surat keterangan tanah dapat dikategorikan bukti data yuridis atas tanah yang di jadikan syarat kelengkapan permohonan hak atas tanah. Dalam Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.1/IV/2016 tentang petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah masyarakat, surat edaran tersebut bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak tanah masyarakat dan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pendaftaran tanah.⁷⁵

Ombudsman Republik Indonesia, juga melakukan sejumlah kajian untuk mencegah terjadinya potensi maladministrasi dan unsur penyebabnya maka dapat dilakukan antara lain:

1. Penyimpanan prosedur dengan menyusun dan memiliki SOP sebagai juru teknis dalam penyelenggaraan pelayanan Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah oleh Kelurahan atau Kantor Desa

⁷⁵ Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.1/IV/2016 tentang petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah masyarakat

sebagai tindak lanjut Peraturan Walikota Semarang Nomor 50 Tahun 2016 tentang Standar Keterangan Pelayanan Kelurahan di Kota Semarang.

2. Penundaan berlanjut, diantisipasi dengan terdapat batasan waktu dalam penyelenggaraan pelayanan Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah oleh Kelurahan atau Kantor Desa.
3. Penyalahgunaan wewenang, diminimalisir dengan pembinaan terhadap Lurah atau Kepala Desa maupun Camat oleh Walikota Semarang kepada Lurah/Kepala Desa maupun Camat yang meminta persyaratan yang berbeda-beda dalam proses penyelenggaraan pelayanan Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah oleh Kelurahan atau Kantor Desa.⁷⁶

Bertambah banyaknya jumlah penduduk yang tak sebanding dengan jumlah tanah, menjadikan sebagian kecil masyarakat berusaha mendapatkan tanah secara tidak sah atau ilegal. Kasus kejahatan dengan obyek tanah masih sering terjadi, Misalnya penipuan jual beli tanah fiktif, penggunaan atau menjaminkan tanah fiktif kepada bank, pemalsuan sertipikat tanah atau surat-surat tanah, penggandaan sertipikat tanah sampai mafia atau sindikat kejahatan tanah ada pula persoalan soal tanah warisan. Banyak juga mendapatkan dengan cara penyerobotan atau perampasan tanah, hal ini menjadikan banyak praktik spekulasi tanah, calo tanah dan bahkan merebaknya penerbitan sertipikat tanah

⁷⁶ <https://ombudsman.go.id/pengumuman/r/artikel--diseminasi-kajian-cepat-terkait-pelayanan-penerbitan-surat-keterangan-tidak-sengketa-dan-surat-keterangan-penguasaan-tanah-oleh-kelurahan>

atau surat-surat keterangan yang ganda. Sertipikat hak atas tanah ganda adalah sertipikat-sertipikat yang diterbitkan atas suatu bidang tanah hak yang saling bertindihan seluruhnya atau sebagian. Subyek pemegang hak bisa atas nama perorangan atau badan hukum yang sama atau berlainan, bisa terjadi dimana saja dan kapan saja.⁷⁷

Permasalahan mengenai tanah yang bersengketa antara lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran yang berlaku di Indonesia adalah sistem publikasi negatif dimana hak bagi seseorang atau badan hukum atas tanah yang didaftarkanya tercipta bukan karena pendaftarannya melainkan karena perbuatan hukum yang dilakukan.⁷⁸

Demi untuk mengedepankan azas prioritas kepada masyarakat seperti dikemukakan tentang pemberian keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. memerlukan ketersedianya perangkat hukum yang tertulis lengkap dan jelas dengan dilaksanakan secara konsisten sesuai jiwa dan isi dari ketentuannya. Selain dalam menghadapi kasus-kasus konkret juga diperlukan keterselenggarannya pendaftaran tanah yang memungkinkan untuk bagi para pemohon pemegang hak atas tanah tersebut, untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasai.

⁷⁷ Loebby Loqman, 1995, *Laporan Akhir dan Evaluasi Hukum Tentang Penanggulangan dan Penyelesaian Sertipikat Bermasalah*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, hal 32

⁷⁸ Boedi Harsono, *Sengketa-sengketa tanah dewasa ini, akar permasalahan dan penanggulangannya makalah yang disampaikan dalam "Seminar Sengketa Tanah", Permasalahan dan Penyelesaiannya*, yang diselenggarakan di Hotel Borobudur, Jakarta tanggal 20 Agustus 2003, hal 2

Peraturan-peraturan yang telah diterbitkan dalam pengelolaan keagrarian belum banyak dikuasai Kepala Desa, dalam hal ini terdapat bukti dengan adanya banyak kesalahan dalam pembuatan akta tanah yang dilakukan, kenyataan ini tentu sangat merugikan masyarakat atau pemohon. Sudah selayaknya Kepala Desa memperbanyak pengetahuan di bidang keagrariaan terutama di bidang pendaftaran tanah agar bertujuan pendaftaran tanah dapat tercapai dan terlaksana sampai terbitnya sertifikat yang banyak diinginkan oleh masyarakat atau pemohon pemegang hak atas tanah tersebut yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan seperti apa yang telah diatur oleh Undang-Undang. Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dimana ada aturan yang mewajibkan bahwa pendaftaran harus mendapatkan surat keterangan kesaksian tidak sengketa dari Kepala Desa yang dimana menyatakan bahwa lahan milik yang dikuasainya itu adalah benar-benar miliknya dan tidak dalam sedang sengketa.

Kenyataan realita di lapangan masih ditemukan ketidakcermatan, tidak sempurna dalam mencatat peristiwa hukum, mencatat dan menyimpan daftar induk atau mencatat semua peralihan tersebut yang ada hanya pengetahuan umum bahwa tanah tersebut memang milik seseorang dan berbatasan dengan tanah milik orang lain menurut patok-patok yang telah disepakati. Adanya faktor kesengajaan (oknum) dalam penyalahgunaan wewenang untuk memperoleh keuntungan sendiri karena adanya praktik kegiatan suap atau keinginan

seseorang dalam menguasai tanah milik orang lain dengan cara perbuatan melawan hukum yang telah terjadi di wilayahnya dan adanya pengukuran yang melibatkan staf Kantor Desa atau Kepala Desa, serta adanya penyelesaian di lapangan secara sistematis yang melibatkan peran staf atau Kepala Desa yang mengakibatkan adanya oknum staf atau Kepala Desa yang tidak bertanggung jawab dalam memanfaatkan kondisi seperti ini hanya untuk kepentingan sendiri atau sekelompok.

B. Mekanisme dalam upaya Permohonan Hak Milik Atas Tanah di Kota

Semarang

Penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk masyarakat adalah merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat masyarakat, dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam status hak atas tanah di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dalam Pasal 4 ayat 1 bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum. Pemberian hak baru atas tanah adalah suatu penetapan pemerintah dalam memberikan hak atas tanah dalam sebidang tanah negara kepada hukum baik dalam perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak maupun perubahan hak.

1. Perpanjangan jangka waktu hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.
2. Pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir.
3. Perubahan hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.⁷⁹

Tanah yang belum bersertipikat perlu di daftarkan haknya ke Kantor Pertanahan setempat. Hal ini diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang mencakup Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha dan lainnya. Jenis tanah lainya yang belum bersertipikat di antaranya Girik, Ketitir, Petok D, Verponding Indonesia, Eigendom Verponding, Opstaal, Vruchggebruik, Efpacht.⁸⁰

Tahapan untuk melalui pengurusan sertipikat untuk tanah melalui Kantor Kepala Desa ada beberapa hal yaitu:

⁷⁹ SIDI HUKUM, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara & Pengelolaan*, Pusat Hukum & Humas BPN RI, hal 2

⁸⁰ www.cermati.com/artikel/cara-lengkap-mengurus-sertipikat-tanah-dan-biaya-nya, Diakses 16 agustus 2022, pukul 21.30

1. Surat Keterangan Tidak Sengketa

Perlu memastikan bahwa tanah yang akan diurus bukan merupakan tanah dalam sengketa. Tentu hal ini merujuk kepada pemohon sebagai pemilik yang sah. Sebagai buktinya, dalam surat keterangan atau pernyataan tidak sengketa perlu mencantumkan tanda tangan saksi-saksi yang dapat dipercaya. Saksi-saksi tersebut adalah Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) setempat. Hal tersebut karena mereka adalah kalangan tokoh masyarakat yang mengetahui sejarah penguasaan tanah yang dimohonkan. Namun, jika suatu tempat tidak terdapat RT dan RW seperti beberapa daerah, saksi bisa dapat dari tokoh adat setempat.

2. Surat Keterangan Riwayat Tanah

Surat Keterangan Riwayat Tanah fungsinya adalah untuk menerangkan secara tertulis riwayat penguasaan tanah awal mula pencatatan di kantor desa atau kantor kelurahan sampai dengan penguasaan sekarang ini. Juga termasuk didalamnya proses peralihan berupa peralihan sebagian atau keseluruhan. Biasanya, tanah girik yang awalnya sangat luas kemudian dijual atau dialihkan sebagian.

3. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Secara Sporadik

Surat Keterangan Penguasaan Tanah Secara Sporadik ini mencantumkan tanggal perolehan atau penguasaan tanah. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa secara individu atau massal.⁸¹

Syarat yang harus dipenuhi dalam permohonan hak atas tanah pertama kali untuk status tanah:

1. Penegasan Hak Atas Tanah

Penegasan Hak Atas tanah merupakan keputusan badan Pertanahan Nasional, bahwa mengenai penegasan hak atas tanah yang berasal dari tanah milik adat, ditegaskan untuk pemohon melalui prosedur perolehan sertipikat hak atas di kantor pertanahan dengan pemenuhan syarat permohonan.

2. Pengakuan Hak Atas Tanah

Pengakuan Hak Atas Tanah merupakan keputusan Badan Pertanahan Nasional, bahwa sehubungan dengan pengakuan hak atas tanah yang berasal dari tanah milik adat yang diakui melalui prosedur perolehan sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan dengan memenuhi persyaratan permohonan, yakni sebagai berikut:

- a. Surat permohonan;
- b. Fotokopi KTP atau identitas dari pemohon;
- c. Fotokopi KTP atau identitas dari penerima kuasa disertai dengan kuasa, jika pemohonnya dikuasakan;

⁸¹ Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 60

- d. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
 - e. Bukti tertulis hak atas tanah asli disertai dengan
 - 1) Surat pernyataan penguasaan fisik tanah secara terus menerus selama 20 tahun atau lebih dengan secara turun-temurun atau alih-beralih yang dibuat oleh pemilik tanah, disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh kepala desa setempat.
 - 2) Surat keterangan atau pernyataan tidak sengketa dari kepala desa yang disaksikan oleh 2 orang saksi dan penguasaanya dibenarkan oleh ketua adat setempat.
3. Pemberian Hak Atas Tanah
- Pemberian hak atas tanah merupakan keputusan Badan Pertanahan Nasional, yaitu pemberian hak atas tanah kepada pemohon yang berasal dari tanah kepada pemohon yang berasal dari tanah Negara melalui prosedur perolrhan sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan, dengan melengkapi persyaratan permohonan, antara lain:
- a. Surat Permohonan;
 - b. Fotokopi KTP atau identitas diri pemohon;
 - c. Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa disertai dengan surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
 - d. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
 - e. Surat pernyataan tanda batas sudah dipasang;

- f. Bukti tertulis hak atas tanah asli;
 - g. Apabila tidak ada bukti maka dibuat surat pernyataan penguasaan fisik tanah secara terus menerus selama 20 tahun atau lebih (turun temurun atau alih beralih) dibuat oleh pemilik tanah, disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah dan didukung oleh surat keterangan Kepala Desa atau Lurah yang disaksikan oleh 2 orang saksi dan penguasaannya dibenarkan oleh ketua masyarakat.
4. Hak Milik Tanah Wakaf
- Hak milik tanah wakaf adalah keputusan Badan Pertanahan Nasional yaitu mengenai hak milik atas tanah wakaf yang diberikan kepada pemohon, baik yang berasal dari tanah yang sudah ada haknya maupun tanah Negara melalui prosedur peralihan sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan, dengan melengkapi sejumlah persyaratan permohonan sebagai berikut:
- a. Surat Permohonan;
 - b. Fotokopi KTP atau identitas diri wakaf;
 - c. Fotokopi KTP atau identitas diri nadzir;
 - d. Fotokopi surat pengesahan nadzir;
 - e. Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa disertai dengan surat kuasa, jika pemohonnya dikuasakan;
 - f. Akta ikrar wakaf;
 - g. Sertipikat hak atas tanah asli

h. Bukti tertulis hak atas tanah lainnya, seperti:

- 1) Surat pernyataan penguasaan fisik tanah secara terus menerus selama 20 tahun atau lebih (turun temurun atau alih beralih) yang dibuat oleh pemilik tanah disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah
- 2) Surat keterangan dari Kepala Desa atau Lurah yang disaksikan oleh 2 orang saksi dan penguasaannya dibenarkan oleh ketua adat setempat.

5. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan merupakan Keputusan Badan Pertanahan Nasional mengenai pemberian hak pengelolaan kepada pemohon, baik yang berasal dari tanah Negara maupun tanah hak pengelolaan melalui prosedur perolehan sertipikat hak di Kantor Pertanahan dengan pemenuhan persyaratan sebagai berikut:

- a. Surat Permohonan;
- b. Fotokopi KTP atau identitas diri pemohon;
- c. Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa disertai dengan surat kuasa, jika pemohonnya dikuasakan;
- d. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
- e. Fotokopi anggaran dasar perusahaan;

- f. Fotokopi keputusan pejabat berwenang atau akta pendirian perusahaan yang disahkan menteri;
- g. Bukti penguasaan tanah berdasarkan bukti data yuridis dan bukti data fisik;
- h. Bukti pelepasan tanah kawasan hutan jika objek berasal dari tanah kawasan hutan;
- i. Bukti izin lokasi;
- j. Bukti penunjukan dari pemegang hak pengelolaan jika objek berasal dari tanah hak pengelolaan.

Uraian mengenai prosedur dan masalah pendaftaran tanah dalam rangka pensertifikatan hak atas tanah (khususnya hak milik) tidak dapat dilepaskan dari pembicaraan mengenai terjadinya hak milik atas tanah. Ada dua cara menegenai terjadinya hak milik atas tanah, yaitu:

1. Secara derivatif

Bahwa hak atas tanah itu diperoleh melalui peralihan hak, baik karena hukum (beralih) maupun karena pembuatan hukum (dialihkan). Beralihnya karena hukum terjadi karena wasrisan sedangkan dialihkan karena perbuatan hukum terjadi karena jual-beli, tukar menukar atau hibah. Jadi beralih menunjuk pada meninggalnya pemilik hak atas tanah yang tidak dikehendaki oleh pewaris dan ahli warisnya, sedangkan dialihkan menunjuk pada

peralihan hak yang dikehendaki oleh pemiliknya untuk dialihkan kepada pihak lain.

Demikian memperoleh hak atas tanah secara derivatif berhubungan dengan adanya peralihan hak, hal mana berarti bahwa tanah tersebut telah terdaftar atau mempunyai sertipikat, maka peralihan haknya membutuhkan akta peralihan hak akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk kemudian didaftarkan hak atas nama orang yang menerima peralihan tersebut pada Kantor Pertanahan Nasional setempat.

2. Secara originair

Secara originair adalah bahwa hak atas tanah tersebut diperoleh secara asli artinya tanah tersebut belum pernah dikuasi atau dimiliki oleh siapapun. Dengan kata lain orang yang menguasai tanah tersebut adalah orang pertama. Perolehan hak milik atas tanah secara originair terdapat tiga cara, diantaranya:

- a. Menurut hukum adat;
- b. Menurut ketentuan Undang-Undang;
- c. Menurut penetapan Pemerintah.

Ketentuan dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data

fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Secara teknis kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan dengan melalui secara sistematis dan secara sporadik.

1. Secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah dimana kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang diselenggarakan secara serentak menyeluruh meliputi semua obyek pendaftaran yang belum di daftar dalam suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis melibatkan pemerintah Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana dan dibantu oleh sebuah panitia Independent.

2. Secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka kegiatan program kerja dari Pemerintah yang dilaksanakan oleh panitia Ajudikasi yang dibentuk Kepala Badan Pertanahan Nasional dan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan sendiri mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam waktu bagian wilayah suatu desa secara individual atau massal.⁸²

⁸² <http://melissamanis.blogspot.com/2011/11/proses-pendaftaran-tanah-di-indonesia.html>, minggu 14 agustus 2022.

Ketentuan dari Pasal 13 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pemeberian hak milik atas tanah dapat diberikan, yakni:

1. Hak milik perseorangan

Hak milik perseorangan adalah tanah yang dimiliki oleh orang berkewarganegaraan Indonesia. Persyaratan permohonan hak milik atas tanah, antara lain:

- a. Formulir permohonan yang sudah di isi dan tanda tangani oleh pemohon atau kuasanya diatas materai yang cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan yang aslinya kepada petugas loket.
- d. Asli bukti perolehan tanah atau alas hak.
- e. Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau rumah yang dibeli dari pemerintah.
- f. Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang - Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB), Surat Setor Bea (SSB), Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan pada saat pendaftaran hak.
- g. Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPH).

2. Hak milik badan hukum

Hak milik suatu badan hukum yang didirikan secara dengan hukum yang berlaku di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang oleh Undang-Undang telah di tunjuk sebagai badan hukum yang dapat memunyai tanah dengan hak milik.

- a. Formulir permohonan yang sudah di isi dan di tanda tangani oleh pemohon atau kuasanya diatas materai yang cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan Kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah di cocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- e. Asli bukti perolehan tanah atau alas hak.
- f. Surat Keputusan (SK) penunjukan Badan Hukum yang dapat memperoleh hak milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- g. Surat izin untuk memperoleh Hak Milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- h. Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang - Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) pada tahun yang sedang berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

- i. Melampirkan bukti Surat Setoran pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPH).
3. Mengenai tanahnya
 - a. Data yuridis, antara lain : Sertipikat, girik, surat japling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan lainnya
 - b. Data fisik, antara lain : Surat ukur, gambar situasi dan IMB.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Daftar Tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang-bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.

2. Surat Ukur

Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

3. Daftar Nama

Daftar Nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak atas suatu rumah susun oleh orang perorangan atau badan hukum tertentu,

4. Buku Tanah

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk data fisik yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁸³

Prosedur pengurusan dan penerbitan sertipikat yang diselenggarakan sesuai dengan intruksi Menteri Negara Agraria Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1994, yaitu dengan pelayanan loket yang diberikan untuk masyarakat. Adapun sistem pelayanan dan pelaksanaan sebagai berikut:

1. Loker I : Pelayanan informasi

Pelayanan ini memberikan informasi pertanahan yang berupa macam atau jenis layanan yang ada, persyaratan, tata cara pengurusan dan biaya.

2. Loker II : Pelayanan penerimaan dan penyerahan surat yang bersifat umum dan teknis

Loker ini melayani permohonan masyarakat terhadap kegiatan pertanahan, diantaranya:

- a. Permohonan pengukuran.
- b. Permohonan hak atas tanah.
- c. Permohonan peralihan hak yang berupa jual beli, hibah, tukar menukar, dan waris.

⁸³ Urip Santoso, *Op.Cit*, hal 18

- d. Permohonan sertipikat melalui pelayanan atau pengakuan hak.
- e. Pelayanan konversi, surat keputusan.
- f. Permohonan ijin lokasi.
- g. Permohonan perubahan penggunaan tanah.

3. Loker III : Pelayanan bendaharawan khusus penerima

Loker ini melayani pembayaran terhadap semua jenis layanan pertanahan yang ada.

4. Loker IV : Pengambilan sertipikat

Loker ini melayani produk layanan pertanahan, antara lain sertipikat tanah, sertipikat hak tanggungan, surat keputusan tanah.

Setelah semua berkas permohonan diterima, maka Staf Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dari pihak pemohon hak atas tanah negara serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dalam hal tanah yang dimohon belum ada Surat Ukur, Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran guna di terbitkannya gambar situasi bidang tanah yang dimohon.

Kemudian setelah persyaratan permohonan Hak Milik tersebut di proses oleh panitia A yang terdiri dari:

1. Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah sebagai ketua merangkap anggota.
2. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sebagai wakil ketua merangkap anggota.
3. Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah sebagai anggota
4. Kepala Seksi Penatagunaan Tanah sebagai anggota
5. Kepala Desa atau Lurah sebagai anggota
6. Kepala Subsi Hak-hak Atas Tanah sebagai anggota.

Tugas dari panitia A adalah dalam pemberian hak milik diantara lainnya yaitu:

1. Mengadakan penelitian tentang kelengkapan berkas-berkas permohonan.
2. Meminta keterangan dari pemegang hak atas tanah yang dimohon.
3. Menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
4. Memberikan pertimbangan hak tersebut yang dituangkan didalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Selanjutnya apabila semua keterangan telah lengkap dan tidak ada keberatan dari pihak-pihak lain, maka keputusan pemberian hak milik kewenangannya di limpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia A, kemudian Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak milik atas tanah negara yang dimohonkan dengan

kewajiban tertentu, yang tertuang dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 103, kewajiban tersebut diantaranya:

1. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan biaya pemasukan kepada negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002, Tentang tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak (BNBP) yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Memelihara tanda-tanda batas adalah mencegah timbulnya perselisihan tentang tanda batas tanah pemohon.
3. Menggunakan tanah secara optimal. Pemohon harus menggunakan tanah sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.
4. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah dalam ikut serta menjalankan kebersihan, keindahan, dan ketertiban dalam mensukseskan program K3.
5. Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup, agar pemohon ikut berpartisipasi dalam pembangunan baik di lingkungan Desa, Kecamatan, Kabupaten atau Kota.

Ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni pendaftaran tanah menganut sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan suatu alat kekuatan pembuktian yang kuat. Sistem negatif bertendi positif bukan

merupakan sistim publikasi negatif murni, karena menggunakan sistim pendaftaran hak. Sistem publikasi negatif yang murni tidak menggunakan sistim pendaftaran hak dan tidak ada pernyataan bahwa sertipikat merupakan bukti yang kuat. Sesuai Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 yang menyebutkan, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian (yuridis) yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah.

Konsep teori negara hukum seperti yang dikemukakan Julius Stahl, bahwa pemerintahan negara menekankan harus berperan aktif menjamin ketersediaan pelayanan, keamanan dan ketertiban umum guna untuk kesejahteraan masyarakat. Khusus penyedia informasi pertanahan sebagai tujuan pendaftaran tanah dengan pengembangan dan pelembagaan sistem informasi pertanahan, masyarakat dapat mengetahui pemilik dari setiap bidang tanah, luas ukuran, batas-batas, macam hak, beban-beban yang diletakkan atas bidang tanah tersebut. Sebagai salah satu tujuan, penyedia informasi harus mengandung nilai kepastian dan kebenaran karena informasi akan menjadi dasar bagi masyarakat melakukan perbuatan hukum. Tanpa adanya kepastian dan kebenaran informasi, tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah tidak akan tercapai karena informasi yang tidak benar justru meningkatkan konflik pertanahan diantara warga masyarakat.

C. Contoh Surat Pernyataan Tidak Sengketa

SURAT PERNYATAAN TIDAK SENGKETA

Yang bertanda tangan dibawah ini : -----

N a m a : -----

Umur : -----

Pekerjaan : -----

Alamat : -----

KTP Nomor : -----

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya, bahwa saya menguasai sebidang Tanah Verponding Indonesia No.--- seluas \pm --- M² (----- meter persegi) atas nama -----, yang terletak di Jl. ----- RT. ----- RW. ----- Kelurahan ----- Kecamatan ----- Kota Semarang, dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : -----

Sebelah Timur : -----

Sebelah Selatan : -----

Sebelah Barat : -----

Bahwa rumah / tanah tersebut saya kuasa sejak Tahun ----- sampai dengan sekarang, berasal dari/saya peroleh berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat PPAT Camat ----- Kota Semarang. Bahwa tanah tersebut saat ini tidak ada sengketa dengan pihak lain dan tidak menjadi tanggungan hutang piutang, belum pernah di Sertipikatkan Hak Milik, tanah tersebut digunakan untuk rumah tinggal.

Surat pernyataan tidak sengketa ini saya gunakan untuk persyaratan KRK dan permohonan sertipikat Hak Milik.

Apabila tanah tersebut diatas telah terbit sertipikatnya, dan kemudiam hari timbul masalah baik yang menyangkut masalah perdata maupun pidana akan saya tanggung sendiri sepenuhnya dan tidak akan melibatkan Instansi terkait (utamanya yang terkait di surat ini).

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa adanya paksaan / tekanan dari pihak manapun juga, dan surat pernyataan ini bisa dipertanggung jawabkan sepenuhnya, juga dapat dipergunakan sebagaimana mestinya kepada pihak - pihak yang berkepentingan.

Semarang,

Yang menyatakan :

atas nama (ahli waris)

Saksi-saksi :

Mengetahui :

KETUA RW.-----

KETUA RT.----- RW.-----



PEMERINTAH KOTA SEMARANG

KECAMATAN

KELURAHAN

Alamat Kantor : Semarang (kode pos)

SURAT KETERANGAN TIDAK SENGKETA

Nomor :

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kelurahan Rejosari Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang, dengan ini menerangkan bahwa sebidang Tanah Negara yang terletak di Kelurahan seluas : \pm m². Dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara :
 Sebelah Timur :
 Sebelah Selatan :
 Sebelah Barat :

Tanah tersebut berdasarkan Pernyataan dan Surat Pelimpahan / Jual Beli Penguasaan Tanah Negara. Benar-benar dikuasai oleh sejak tanggal dan saat ini tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak lain serta untuk tempat tinggal.

Surat keterangan tidak sengketa ini dibuat, dan pada saat ini tidak dalam keadaan sengketa, apabila dikemudian hari ternyata tidak benar, sepenuhnya menjadi tanggung jawab sendiri oleh yang bersangkutan.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Nomor : Semarang,
 Tanggal:
 Mengetahui

CAMAT

KEPALA KELURAHAN

D. Contoh Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Negara

SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN TANAH NEGARA

Yang bertanda tangan dibawah ini : -----

N a m a :

Umur :

Pekerjaan :

Alamat :

Pemegang KTP Nomor :

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya, bahwa kami kuasai dan miliki sebidang Tanah Verponding Indonesia No.--- seluas \pm --- M²(----- meter persegi) atas nama -----, yang terletak di Jl. ----- Kelurahan ----- Kecamatan ----- Kota Semarang, dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : -----

Sebelah Timur : -----

Sebelah Selatan : -----

Sebelah Barat : -----

Bahwa rumah / tanah tersebut saya kuasa sejak Tahun ----- sampai dengan sekarang, berasal dari/saya peroleh berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat PPAT Camat ----- Kota Semarang. Bahwa tanah tersebut saat ini tidak ada sengketa dengan pihak lain dan tidak menjadi tanggungan hutang piutang, belum pernah di Sertipikatkan Hak Milik, tanah tersebut digunakan untuk rumah tinggal -----

Bahwa tanah tersebut kami kuasai sampai dengan sekarang tidak dalam sengketa dengan pihak lain dan tidak menjadi tanggungan hutang piutang.

Surat pernyataan penguasaan Tanah Negara ini kami pergunakan untuk persyaratan permohonan sertipikat HM.

Apabila tanah tersebut diatas telah terbit sertipikatnya, dan kemudiam hari timbul masalah baik yang menyangkut masalah perdata maupun pidana akan saya tanggung sendiri sepenuhnya dan tidak akan melibatkan Instansi terkait (utamanya yang terkait di surat ini).

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa adanya paksaan / tekanan dari pihak manapun juga, dan surat pernyataan ini bisa dipertanggung jawabkan sepenuhnya, juga dapat dipergunakan sebagaimana mestinya kepada pihak - pihak yang berkepentingan.

Semarang, -----

Yang menyatakan :

atas nama pemilik (ahli waris)

Saksi-saksi :

Mengetahui :

Ketua RW----

Ketua RT ----. RW --



PEMERINTAH KOTA SEMARANG

KECAMATAN -----

KELURAHAN -----

Alamat Kantor : ----- Semarang (kode pos)

SURAT KETERANGAN PENGUASAAN TANAH NEGARA

Nomor :

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :

Jabatan : KEPALA KELURAHAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pemeriksaan kami sesuai bukti – bukti Surat Pernyataan dan Surat Pelimpahan / Jual Beli Penguasaan Tanah Negara yang bersangkutan menerangkan bahwa :

Nama :

Umur :

Alamat :

Benar – benar memiliki dan menguasai sebidang Tanah Negara, yang dikuasai sejak tanggal, seluas : ± M2, Yang terletak di :

Jalan :

RT / RW :

Kelurahan :

Kecamatan :

Dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara :

Sebelah Timur :

Sebelah Selatan :

Sebelah Barat :

Tanah tersebut diatas dikuasai yang bersangkutan sejak tanggal dan sampai dengan saat ini tidak dalam sengketa dengan pihak lain.

Demikian Surat Keterangan ini kami buat dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang,

Nomor :

Nomor :

Tanggal:

Tanggal:

Mengetahui

CAMAT

KEPALA KELURAHAN



E. Contoh Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat



PEMERINTAH KOTA SEMARANG

KECAMATAN

KELURAHAN

Alamat Kantor : Semarang (kode pos)

SURAT KETERANGAN TANAH BEKAS MILIK ADAT

Nomor :

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kelurahan Pedurungan Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dengan ini menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa sebidang tanah seluas m2, terletak di Rt Rw....., Kelurahan, Kecamatan, Kota Semarang adalah tanah milik bekas tanah ulayat sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, atau tanah bekas milik Adat sesuai Girik/ Petuk D/ Letter C/ Pajak Nomor Persil, yang penggunaannya berupa Tanah Kosong, dengan batas-batasnya:
 - a. Sebelah Utara :
 - b. Sebelah Timur :
 - c. Sebelah Selatan :
 - d. Sebelah Barat :
 benar milik dan secara fisik dikuasai oleh yang bersangkutan.
2. Bahwa Riwayat tanah tersebut menurut catatan Buku Desa/ Kelurahan, adalah sebagai berikut :
 - a. Pada Tanggal, tercatat pada Girik/ Petuk D/ Letter C Desa/ Pajak Nomor Persil, Luas m2 atas nama
 - b. Pada tanggal, sebagian seluas m2 dijual oleh (bila diperjual belikan/alih beralih)
 - c. Dan seterusnya sesuai riwayat pemilikannya.
3. Bahwa tanah tersebut bukan merupakan aset Pemerintah atau pihak lain dan tidak termasuk dalam kawasan hutan.
4. Bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi jaminan suatu hutang dan tidak dalam sengketa dengan pihak lain.
5. Surat Keterangan ini bukan merupakan bukti kepemilikan tanah tetapi hanya dipergunakan sebagai kelengkapan permohonan pendaftaran hak atas tanah bekas milik adat (pensertipikatan).

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kepala Desa/ Lurah

.....

F. Contoh Blanko Permohonan

Kepada Yth :

Sdr. Kepala Kantor Pertanahan

Kota Semarang

di Semarang

Dengan Hormat.

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :

Umur :

Pekerjaan :

Nomor KTP :

Alamat :

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri/selaku kuasa dari :

Nama :

Umur :

Pekerjaan :

Nomor KTP :

Alamat :

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor tanggal

Dengan ini mengajukan permohonan :

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Pengukuran. | 8. Pemecahan / Penggabungan Hak. |
| 2. Konversi / Pendaftaran Hak. | 9. Pendaftaran Hak Tanggungan. |
| 3. Pendaftaran Hak Milik Sarusun. | 10. Royat atas Hak Tanggungan. |
| 4. Pendaftaran Tanah Wakaf. | 11. Penerbitan Sertifikat Pengganti. |
| 5. Pendaftaran Peralihan Hak. | 12. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. |
| 6. Pendaftaran Pemindahan Hak. | 13. Pengecekan Sertifikat. |
| 7. Pendaftaran Perubahan Hak. | 14. Pencatatan..... |

Atas bidang tanah hak/Tanah Negara :

Terletak di :
 Kelurahan :
 Kecamatan :
 Kota :
 Nomor Hak :

Untuk melengkapi permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan :

1. FC. KTP.
2. FC. PBB.
3. FC. Legalisir Surat-Surat Tanah atas Tanah Negara
4.

Semarang,

Hormat Kami,



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan atas uraian yang telah dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya, maka dari ini penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Problematika sengketa tanah semakin lama semakin kompleks, sengketa pertanahan terkait dengan hak-hak atas tanah, pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum, ketimpangan penguasaan atas tanah adanya regulasi peraturan perundang-undangan yang kurang harmonis. Salah satu pendukung data yuridis permohonan hak adalah Surat Pernyataan Tidak Sengketa, yang dibuat Kepala Desa sebagai salah satu dokumen pelengkap riwayat penguasaan bidang tanah yang menyangkut dari mana tanah itu berasal, siapa yang menguasai tanah tersebut serta batas-batasnya. Digunakan sebagai salah satu syarat untuk proses permohonan hak atas tanah yang kedudukannya dapat menimbulkan potensi sengketa atau perkara pertanahan dalam bentuk data yuridis berkenaan dengan masalah permohonan pendaftaran tanah yang berkaitan dengan sengketa batas atau tumpang tindih. Hal ini tidak terlepas dari beberapa faktor yang dapat menyebabkan hal tersebut, diantaranya:

- a. Pernerbitan Surat Pernyataan Tidak Sengketa ganda, yang bisa terjadi karena kesalahan cacat teknis atau permainan oknum yang tidak bertanggung jawab
 - b. intervensi pihak luar yang berkelompok atau perseorangan untuk berkeinginan menguasai hak atas tanah tersebut dengan cara melawan hukum.
2. Tata cara atau prosedur pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang, adalah sebagai berikut: Pemohon mengajukan permohonan pensertipikatan tanah kepada Kantor Desa dan Kecamatan setempat dengan menyertakan bukti-bukti tertulis (yuridis) atau surat riwayat perolehan atas bidang tanah, kemudian dimintakan Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang di saksikan dan ditanda tangani dari warga setempat serta Kepala Desa atau Lurah serta Camat yang dimana bidang tanah itu terletak. Kemudian pemohon meminta blangko peta pendaftaran kepada Dinas Tata Kota, dan blangko permohonan tersebut diajukan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

B. Saran

1. Sebaiknya pihak Kantor Kepala Desa atau Kelurahan perlu melakukan pembenahan sistem administrasi tata kelola data buku pertanahan kepada hak atas tanah yang belum bersertipikat sehingga tidak ada lagi kesempatan oknum aparat kantor desa yang di intervensi seperti

memalsukan data alas hak, mengandakan alas hak, mengandakan surat-surat persyaratan untuk permohonan pendaftaran tanah dan sebagainya oleh pihak yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan perbuatan melawan hukum, yang bisa disebut dengan mafia tanah. Harusnya ada aturan hukum yang menjerat aparat pemerintah atau oknum pemerintah yang sengaja merugikan masyarakat serta adanya kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan.

2. Seharusnya pada masa era globalisasi dan modernisasi saat ini, masyarakat sudah lebih memahami arti dari hukum pertanahan. Untuk itu Pihak Kantor Pertanahan perlu melakukan sosialisasi ke masyarakat secara digitalisasi atau penyuluhan ke pelosok desa untuk pentingnya mendaftarkan bidang tanahnya yang belum bersertipikat untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, Maka dari itu pemerintah lebih bisa memperjelas dan mempermudah tata cara mekanisme permohonan hak milik atas bidang tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

QS. Al-Ahzab ayat 70

QS. Al-Baqarah ayat 256

QS. Al-Hujarat ayat 13

QS. Al-Imran ayat 95

QS. an-Nahl ayat 65

QS. AN-Nisa ayat 29

B. Buku

A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 18.

Achmad Sulchan, 2016, *Perkara Pidana Pemilihan Umum yang Bernilai Keadilan*, SINT Publishing, Semarang, hal. 1

Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 23.

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 117.

Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 60

Bachsan Mustafa, 1984, *Hukum agraria dalam Pespektif*, CV Remadja Karya, Bandung, hal 57.

- Bintarto R, 1969, Buku Penuntun Geografi Sosial, UP. Spring, Yogyakarta, hal 95
- Boedi Harsono, 2008, hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta, hal. 72.
- Boedi Harsono, Sengketa-sengketa tanah dewasa ini, akar permasalahan dan penanggulangannya makalah yang disampaikan dalam "Seminar Sengketa Tanah", Permasalahan dan Penyelesaiannya, yang diselenggarakan di Hotel Borobudur, Jakarta tanggal 20 Agustus 2003, hal 2
- Brahmana Adhie & Hasan Basri Nata Manggala (Penyunting), 2002, Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hal 99.
- Burhan Ashshofa, Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hal 91
- Departemen Agama RI, 2015, Al-Qur'an dan Terjemahannya, Kementrian Agama RI, Jakarta, hal 433.
- Djoni Dumardi Ghazaly, 1960, Hukum Pengadaan Tanah, UII press, Yogyakarta, hal 34.
- G. Kartasapoetra, dkk, 1991, Hukum Tanah Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, PT Rineka Cipta, Jakarta, hal. 1.
- Jamaludin Mahasari, 2008, Pertanahan dalam Hukum Islam, Gama Media, Yoyakarta, hal 39
- JB. Daliyo, 2001, Hukum Agraria, Prenhallindo, Jakarta, hal 68-69

- K. Wantjik Saleh, 1990, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 18.
- K. Wantjik, 1982, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 60
- Kartiini Muljadi, 2004, Gunawan Widjaja, Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, hal 90
- Kusnardi, Bintang Saragih, 1978, Susunan Pembagian Kekuasaan Menurut Sistem UUD 1945, Jakarta, Gramedia, hal 27.
- Loebby Loqman, 1995, *Laporan Akhir dan Evaluasi Hukum Tentang Penanggulangan dan Penyelesaian Sertipikat Bermasalah*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, hal 32
- M Cholil Bisri, 1994, *Kyai dan Kemelut Pertanahan dalam Masdar F. Mas'udi (Ed)*, Teologi Tanah, Cet-1, Jakarta, hal. 99
- M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim, 2008, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung, hal.5.
- Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah*, UGM Press, Yogyakarta, hal 4
- Maria S.W. Sumardjono, 2005, Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta, hal 182
- Mhd. Yamin lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2003, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung, hal 138
- Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, hal 241.

- Mohammad Ali, 2013, Strategi Penelitian Pendidikan, Angkasa, Bandung, hal. 123
- S. Chandra, 2003, Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan, Grasindo, Jakarta, hal. 3.
- Samun Ismaya, 2013, Hukum Administrasi Pertanahan, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 82.
- Sanapiah Faisal, Penelitian Kualitatif (Dasar-dasar dan Aplikasi), Yayasan Asih, Asah, Asuh, Malang, 1990. hal 56
- SIDI HUKUM, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara & Pengelolaan, Pusat Hukum & Humas BPN RI, hal 2
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2014, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali, Jakarta, hal. 51.
- Sri Sudaryatmi, Sukirno, Th. Sri Kartini, 2008, Beberapa Aspek Hukum Adat, Badan Penerbit Undip, Semarang, hal 22
- Sudikno Mertokusumo, 1988, hukum dan politik agrarian, universitas terbuka, karunika, Jakarta, hal.90
- Sudikno Mertokusumo, 2008, Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, hal. 99.
- Umar Ma'aruf, 2010, Politik Hukum di Bidang Pertanahan, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal 18.
- Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, hal 17-18.

Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, hal 180

Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal.294.

Wayan Suandra, 1991, Hukum Pertanahan Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 4.

Pambudi. Hasan, 1981, Dasar dan Teknik Penerbitan Buku, Sinar Harapan, Jakarta, hal 5

C. Jurnal

Achmad Sulchan, Anis Ayu Rahmawati, 2019, Kebijakan Pemerintah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), SINT Publishing, hal 5, url: <http://research.unissula.ac.id/pages/buku.php?id=MzEyNWFWYXlhZW5rcmlwc2lueWE/>,

Bambang Tri Bawono, 2011, Tinjauan Yuridis Hak-Hak Tersangka dalam Pemeriksaan Pendahuluan, Jurnal Hukum, ISSN 1412-2723, Vol. XXVI, No.2, hal 551. url: <http://research.unissula.ac.id/file/publikasi/210303039/16592.pdf>

Denny Suwondo, 2019, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Fakultas Hukum*, Vol 35, No 2, hal. 189,

Istiqamah, 2018, Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Pstl) Terhadap Kepemilikan Tanah, *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum 5.1*, hal. 6/231

Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 22 Juni 2022.

url:<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurnal hukum/article/view/11053/42>
50, diakses pada tanggal 23 Juni 2022

D. Undang-Undang

Pasal 13 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 17 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960

Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 26 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 27 Undang-Undang Dasar 1945

Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor. 43 Tahun 2014 Pasal 25 dan 26

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.1/IV/2016 tentang petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah masyarakat

E. Internet

<https://ombudsman.go.id/pengumuman/r/artikel--diseminasi-kajian-cepat-terkait-pelayanan-penerbitan-surat-keterangan-tidak-sengketa-dan-surat-keterangan-penguasaan-tanah-oleh-kelurahan>

www.cermati.com/artikel/cara-lengkap-mengurus-sertipikat-tanah-dan-biaya.

<https://raharja.ac.id/2020/11/14/analisis/>. diakses pada tanggal 20 Agustus 2022

Randy Ferdiansyah, Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch,
<http://hukumindo.com/2011/11/artikel-politik-hukum-tujuan-hukum.html>, diakses tanggal 22 juni 2022.

[urlhttp://research.unissula.ac.id/file/publikasi/210391026/2704](http://research.unissula.ac.id/file/publikasi/210391026/2704)
 Politik_Hukum_di_bidang_pertanahan_-_Full. pdf, diakses pada
 tanggal 23 Juni 2022

Dwika, (02/04/2011), Keadilan dari Demensi Sistem Hukum,
<http://hukum.kompasiana.com>,

<http://melissamanis.blogspot.com/2011/11/proses-pendaftaran-tanah-di-indonesia.html>.

https://jdih.jatengprov.go.id/dc/downloads/produk_hukum/kota_semarang/perwal/2016/393_perwal_50_tahun_2016.pdf, diakses pada tanggal 20 Agustus 2022

Forum Penilaian Publik, [http://forumpenilaianpublik.blogspot.com /2013/04.hukum-pertanahan-menurut-syariat-islam_7.html](http://forumpenilaianpublik.blogspot.com/2013/04.hukum-pertanahan-menurut-syariat-islam_7.html), diakses pada tanggal 20 Agustus 2022

<http://pn-solok.go.id/index.php/dokumentasi/27-layanan-publik/27-definisi-dan-kategori-informasi>, diakses pada tanggal 20 Juli 2022