

**KEWAJIBAN PEMASANGAN TANDA BATAS BAGI PARA
PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
BESERTA HAMBATANNYA DI PONTIANAK BARAT**



TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2**

Magister Kenotariatan

**ALEXANDER WAHYU PERMANA, S.H
B4B.000.094**

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
AGUSTUS
2002**

TESIS

**KEWAJIBAN PEMASANGAN TANDA BATAS BAGI PARA
PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
BESERTA HAMBATANNYA DI PONTIANAK BARAT**

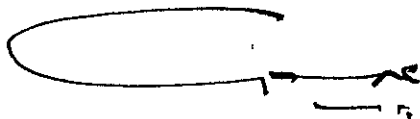
Disusun Oleh :

**ALEXANDER WAHYU PERMANA, S.H
B4B.000.094**

**Telah dipertahankan di depan tim penguji
Pada tanggal 16 Agustus 2002
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima**

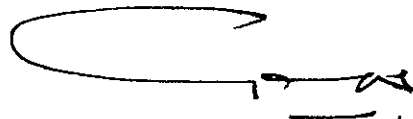
Menyetujui,

Pembimbing Utama



**Prof. IGN. SUGANGGA, S.H
NIP : 130359063**

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**



**Prof. IGN. SUGANGGA, S.H
NIP : 130359063**

Motto:

** There is no end to books
And to much study will wear you out
Everything you were taught can be put in to a few
words, Respect and obey God*

** men were measured by what they say
heroes by what they do*

Tim Penguji :

Prof. IGN. SUGANGGA, S.H

R. SUHARTO, S.H., M.Hum

SUKIRNO, S.H., Msi

H. ACHMAD CHULAEMI, S.H

HJ. SRI SUDARYATMI, S.H. M.Hum

*KEWAJIBAN PEMASANGAN TANDA BATAS BAGI
PARA PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR
24 TAHUN 1997 BESERTA HAMBATANNYA DI
PONTIANAK BARAT*

ALEXANDER WAHYU PERMANA, S.,H

@/AGUSTUS/2002

Dedicated to :

My beloved mother

My beloved father

My beloved brother

My beloved young sisters

My beloved young brother

My beloved friend

Ibunda Bong Kwi Cin

Ayahanda Tju Hon Kin

Kakak Achmad Wahyudi

Kakak Suharyadi

Adik Harinah

Adik Hasinah

Adik Rifin

Chandra Puspasari Setyaningrum

ABSTRAK

Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi Para Pemegang Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Beserta Hambatannya Di Pontianak Barat, *Alexander Wahyu Permana*. 105 Halaman. Tesis. Semarang. Program Studi Magister Kenotariatan. Program Magister Universitas Diponegoro.

Dalam rangka mencapai kepastian hukum tentang hak atas tanahnya, maka perlu diberikan penjelasan tentang arti pentingnya sertipikat tanah, yaitu sebagai alat bukti yang kuat. Dengan melaksanakan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya, diharapkan akan memberikan serta menciptakan kesadaran hukum bagi masyarakat luas, masyarakat diharapkan akan menyadari hak dan kewajibannya sebagai warga negara, sehingga akan memberikan rasa aman, tertib, damai dan sejahtera didalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945)

Sejalan dengan kebijaksanaan Pemerintah untuk mengatur pertanahan di Indonesia untuk kemakmuran rakyat terutama dalam Pembangunan Nasional yaitu dengan memberikan penjelasan arti pentingnya sertipikat tanah yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat serta dapat dijadikan agunan di Bank-Bank.

Sertipikat hak atas tanah diberikan apabila terpenuhi syarat-syarat, salah satunya adalah pemasangan tanda batas atas bidang tanah tersebut, dan pemasangan tanda batas ini dilakukan sebelum pengukuran, maka terlebih dahulu pemegang hak atas tanah mengajukan permohonan sertipikat harus mengajukan permohonan untuk memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Gunanya tanda batas tersebut adalah untuk memberikan kepastian terhadap objek tanah yang meliputi letaknya, batas-batasnya, luasnya, ada tidak bangunan di atasnya, juga yang tidak kalah penting adalah untuk mencegah terjadinya sengketa batas dikemudian hari. Pemasangan tanda batas diatur dalam PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, hal ini belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya disebabkan oleh beberapa faktor yaitu faktor kesadaran hukum dari Pemegang hak atas tanah, faktor kebudayaan setempat serta belum diimbangi dengan penerapan sanksi yang tegas.

Untuk mengatasi maka kepada pemegang hak atas tanah perlu diberikan penyuluhan yang kontinyu agar mereka menyadari arti pentingnya pemasangan tanda batas sebagaimana yang diatur dalam PP NO 24 Tahun 1997 dan PMNA3 tahun 1997.

ABSTRACT

Border Assembling Obligation for Land Property Rightholder Based on Governmental Regulation No. 24 Year 1997 along with Its Inhibition In West Pontianak, Alexander Wahyu Permana. 105 Pages Thesis. Semarang. Studying Program Master of Notary. Master Program Diponegoro University.

Within effort to reach the law certainty about land right to its rightholder, it is necessary to give explanation about the importance of land right certificate, as a strong evidence, in order to realize Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA, The Fundamentals Agrarian Law) with its entirely Implementing Regulation, until it could bring and create law awareness for people. Thus people will aware for their right and duty as a citizen in nation and state living so it will be achieve sense of secure, order, peace and prosperous in Republic of Indonesia Unitary State based on Pancasila and Undang-Undang Dasar tahun 1945 (UUD 1945).

(Along with that government's policy to arrange Indonesian landing in effort to making efficient use of land for people's wealth as great as possible in connection with National Development is by giving understanding about the importance of land right certificate, which functioning as a strong evidence and either in economic course.

To get the land right certificate, one of the requirement that must be completed in its proposal is the assembling of border on the land, this is done before the measurement on the meaning land, first, the land rightholder must complete rules in Governmental Regulation No. 24 Year 1997, about Land Registration.

Presence of this border means to guarantee object assurance which containing its location, limit, vast besides also to preventing land dispute in the future. Rule about border assembling how it have been arranged in Governmental Regulation No. 24 Year 1997 about Land Registration have not implemented well yet, which is cause by some factors such as : Land Rightholder have not realized the importance of border assembling, besides also cause by there are no explicit sanction in implementing the rule.

For the Land rightholder should be given continuous and effective understanding so they would know how the border assembling on the land is arrange in Governmental Regulation No. 24 Year 1997 about Land Registration which is spell out later in Minister of State about Agrarian Regulation No. 3 Year 1997.

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan Puji Syukur Kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-NYA penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini, yang bertajuk: *"Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi Para Pemegang Hak milik Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 beserta Hambatannya di Pontianak Barat"*.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Tidak ada yang sempurna di dunia ini, penulis sangat menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan, waktu, dan terbatasnya literatur. Namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu, maka penulis dapat menyelesaikannya, untuk itu penulis sangat mengharapkan dan berterima kasih apabila ada kritikan dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini. Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan hanya dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Untuk itu, maka Penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, S.H, selaku Pembimbing, yang telah memberikan pengarahan, masukan-masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini. Integritas beliau sebagai akademisi dan figur

“ayah” yang selama ini dirasakan oleh penulis telah memberikan kesan yang berarti bagi penulis.

Rasa terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang mendukung proses penyelesaian studi dan penelitian ini, antara lain kepada:

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, Msc selaku Rektor Universitas Diponegoro Di Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Suharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K) selaku Direktur Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro
3. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, S.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak Sukirno, S.H., M.Si., selaku Penguji Pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Ibu Hj. Sri Sudaryatmi. S.H., M.Hum, selaku Penguji Pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Bapak H. Achmad Chulaemi, S.H., selaku Penguji Pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
8. Bapak Noor Rahardjo., S.H., M.Hum., selaku Dosen Wali Pada Program Studi Magister Kenotariatan.

9. Para Guru Besar dan Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang secara Profesional memberikan ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan.
10. Bapak Drs. Subaryo Selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Di Pontianak yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian tesis ini
11. Rekan-Rekan Heryanto, S.H.,MKn, Ferimondro,S.H.,MKn, Djoko Aryanto,S.H., Rayan Riadi, S.H., Achmad Zainudin,S.H., Hari Budiono.,S.H, Sonar Parlindungan Manihurug,S.H., Faisal Agus Widodo, S.H , Subur Wiana Natasendjaja,S.H serta Rekan-rekan Angkatan 2000 kelas A dan B yang selalu mendorong untuk menyelesaikan Tesis ini dan setia menjadi mitra diskusi dalam mengikuti kuliah di Program Magister Kenotariatan Uiversitas Diponegoro.
12. Kepada semua Responden sehingga tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis di dalam melakukan penelitian ini.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian ini sejak awal sampai penulisan tesis ini.

Terima kasih dari lubuk hati yang terdalam kepada ibunda tercinta *Ny. Bong Kui CIN* dan ayahanda *Tju Hon Khin* serta kakak dan adik-adikku atas doa dan nasehat serta bantuan yang diberikan kepada penulis selama mengikuti pendidikan.

Pada akhir terima kasih secara khusus penulis sampaikan kepada Nona Chandra Puspasari Setyaningrum,S.H.,MKn yang dengan ikhlas memberikan

dukungan moril kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini. Dengan tulisan ini pula , penulis berharap dapat memberikan setitik manfaat dan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu Kenotariatan.

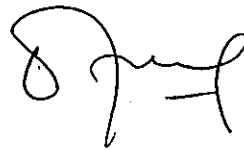
Semarang, 16 Agustus 2002

Alexander Wahyu Permana

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi dan lembaga lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan. Sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

ALEXANDER WAHYU PERMATA



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG.....	1
1.2 PERUMUSAN PERMASALAHAN.....	4
1.3 TUJUAN PENELITIAN.....	4
1.4 MANFAAT PENELITIAN.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Tinjauan Umum Hukum Pertanahan Nasional	6
2.1.1 Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria	6
2.1.2 Pengertian Tanah dan Hukum Tanah.....	9
2.1.3. Pembaharuan Agraria.....	12
2.2. Kedudukan Hukum Adat dalam Hukum Pertanahan Nasional.....	15
2.2 .1 Kedudukan Hukum Adat sebelum UUPA.....	15
2.2.2 Kedudukan Hukum Adat setelah UUPA.....	16

2.3. Tinjauan tentang Hak Milik.....	25
2.3.1. Pengertian Hak Milik.....	25
2.3.2. Subjek Hak Milik.....	28
2.3.3. Terjadinya Hak Milik.....	30
2.3.4. Ciri-ciri Hak Milik.....	33
2.3.5. Hapusnya Hak Milik.....	34
2.4 Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....	34
2.4.1. Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	34
2.4.2. Tinjauan Tentang Tanda Batas Hak atas tanah.....	48
2.4.3. Bentuk Tanda Batas serta Tatacara Pemasangan.....	48
2.4.4. Kewajiban Pemilik Tanah Memasang tanda batas.....	56
2.4.5. Akibat hukum yang timbul atas tidak dipenuhinya Kewajiban memasang tanda batas tanah.....	69

BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Metode Pendekatan.....	70
3.2. Spesifikasi Penelitian.....	71
3.3. Metode Penentuan Sampel.....	73
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	74
3.5. Metode Analisa.....	75

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	
4.1. Hasil Penelitian.....	77
4.1.1. Keadaan Geografis Kota Pontianak.....	78
4.1.2. Keadaan Penduduk.....	78
4.1.3. Keadaan Agama.....	81
4.2. Pembahasan.....	90
4.2.1. Pelaksanaan Kewajiban Pemasangan tanda batas atas tanah hak milik.....	90
4.2.2. Faktor Penghambat dalam pemasangan tanda batas.....	92
4.2.3. Akibat Hukum yang timbul dengan tidak dilaksanakannya Kewajiban Pemasangan Tanda Batas.....	92
BAB V. PENUTUP.....	
5.1. Kesimpulan.....	97
5.2. Saran-saran.....	98
DAFTAR PUSTAKA	100
RINGKASAN.....	103
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Penduduk Kota Pontianak dan Pertumbuhannya.....	79
Tabel 2	Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelaminnya.....	80
Tabel 3	Penduduk Menurut Pendidikanya.....	81
Tabel 4	Tanah Yang Sudah Bersertipikat Dan yang Belum bersertipikat.....	82
Tabel 5	Pelaksanaan Pemasangan Tanda Batas.....	83
Tabel 6	Pengetahuan Responden terhadap kewajiban pemasangan tanda batas.....	84
Tabel 7	Pengetahuan responden terhadap bentuk dan tata cara pemasangan Tanda batas.....	85
Tabel 8	Alasan tidak memasang tanda batas oleh responden berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24.....	86
Tabel 9	Pernah tidaknya pihak BPN mengambil tindakan terhadap Pemegang hak milik.....	87

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dengan semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk disatu sisi dan kebutuhan akan pembangunan, disisi lain menyebabkan kebutuhan akan tanah terus bertambah, sementara itu ruang lingkup tanah yang tersedia semakin menyempit, yang pada akhirnya akan menimbulkan kesulitan terutama yang berkaitan dengan persediaan akan tanah sangat terbatas sehingga dapat timbulnya spekulasi dan monopoli di bidang pertanahan. Oleh karenanya apabila tidak mendapat keseimbangan dalam pengurusan dan perencanaan penggunaannya akan merugikan usaha-usaha pembangunan itu sendiri.

Agar pemanfaatannya benar-benar diperuntukkan secara maksimal untuk kemakmuran rakyat, maka pemerintah yang berwenang untuk mengaturnya, berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945 yang berbunyi : "Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".

Untuk merealisasi maksud sebagaimana yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) maka pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960. Didalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan

bahwa hak-hak tanah terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan (Pasal 16 UUPA).

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan diatas wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada atau terletak. Mengenai kewajiban pendaftaran hak atas tanah tersebut telah ditegaskan oleh Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Untuk melaksanakan Undang-Undang Pokok Agraria ini maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku di Jawa dan Madura pada tanggal 24 september 1961 dan berakhir pada tanggal 7 Oktober 1997. Kemudian peraturan pemerintah ini dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997 sampai sekarang. Peraturan baru ini dimaksudkan untuk menyempurnakan peraturan yang sebelumnya.

Tujuan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 19 UUPA untuk memberikan kepastian hukum bagi si pemilik dan atau yang menguasai tanah tersebut, meliputi kepastian obyek tanah, hak dan subyek dan ketertiban administrasi pertanahan. Jadi dengan telah didaftarkannya hak atas tanah suatu bidang tanah, maka akan memberikan rasa kepastian hukum dalam penguasaannya. Kepastian atas pendaftaran tanah tersebut dibuktikan dengan sertifikat tanah, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pendaftaran tanah terbagi dalam dua tahap yaitu tahap pendaftaran pertama kali (pendaftaran secara sistematis dan sporadis) dan pemeliharaan data.

Pendaftaran pertama kali antara lain pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, serta pemberian surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adapun yang perlu dilakukan oleh pemegang atau pemilik hak atas tanah yakni melaksanakan kewajibannya memasang atau memelihara tanda batas (pendaftaran secara sporadik), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kewajiban memasang atau memelihara tanda batas yang telah ada dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan mengenai batas tanah.

Adapun yang memicu perselisihan mengenai tanah umumnya disebabkan karena belum dilakukan pendaftaran tanah, tetapi tidak diikuti dengan pemeliharaan datanya pada Kantor Badan Pertanahan. Hal mana disebabkan karena kelalaian si pemegang hak atau pemilik, mengabaikan apa yang menjadi kewajiban hukumnya. Atas kelalaiannya itu memang tidak ada sanksi yang tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maupun dalam PMNA 3 tahun 1997, akan tetapi dalam hukum adat itu sendiri dikenal adanya sanksi bagi yang bersangkutan, dan akibat hukum yang timbul dapat menimbulkan adanya sengketa batas tanah, dan dapat memicu timbulnya perselisihan terutama mengenai data fisiknya.

Dalam pelaksanaannya umumnya para pemegang hak milik atas tanah banyak yang melaksanakan ketentuannya dengan mengacu kepada hukum adat setempat sehingga masih banyak yang mengabaikan pemasangan tanda batas tanah sebagaimana yang diwajibkan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997. Sehubungan dengan uraian tersebut di atas telah mendorong penulis untuk mengungkapkannya ke dalam penulisan tesis dengan judul : **“Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi Para Pemegang Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Beserta Hambatannya .”**

1.2. Perumusan Masalah

Dalam penelitian mengenai kewajiban pemasangan tanda batas bagi para pemegang hak milik atas tanah, penulis membatasi pokok permasalahan sekitar proses pemasangan tanda batas di Pontianak Barat tersebut. Adapun permasalahan yang dikemukakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan kewajiban pemasangan tanda batas atas tanah hak milik di Pontianak Barat ?
2. Faktor apa yang menjadi penghambat dalam pemasangan tanda batas tanah ?
3. Apakah akibat hukum yang timbul dengan tidak dilaksanakannya pemasangan tanda batas tanah ?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana pelaksanaan pemasangan tanda batas tanah atas tanah hak milik di Pontianak Barat.

2. Untuk mengetahui dan memahami faktor yang menjadi penghambat dalam pemasangan tanda batas di Pontianak Barat.
3. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum yang timbul dengan tidak dilaksanakannya kewajiban pemasangan tanda batas hak milik atas tanah.

1.4. Manfaat Penelitian

Secara teoritis diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan. Secara praktis dapat sebagai bahan masukan bagi pejabat pertanahan dalam menjalankan tugasnya selaku pejabat Administrasi dan diharapkan mendorong pemasangan tanda batas bagi pemegang hak milik yang pada akhirnya akan mendorong pensertipikatan tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Hukum Pertanahan Nasional

2.1.1. Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia dan diundangkan dalam lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih terkenal dengan singkatan UUPA.

Dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama pada hukum dibidang pertanahan. perubahan ini bersifat mendasar atau fundamental baik pada struktur perangkat hukumnya mengenai konsepsi yang mendasarinya maupun isinya .

Sebelum berlakunya hukum Agraria ini di Hindia Belanda (Indonesia) diperlakukan juga hukum yang berasal dari negara barat (Negeri Belanda) dan hukum adat. Hukum barat tersebut diperlakukan di Hindia Belanda (Indonesia) berdasarkan kepada asas concordansi. Pada tahun 1830 Pemerintahan Belanda di Indonesia mulai melaksanakan politik Cultuur stelsel (Peraturan tanam paksa) yang tujuannya adalah untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya bagi Pemerintah Belanda, dengan diberlakukannya politik cultuur stelsel ini mengakibatkan para pengusaha swasta Belanda menjadi terjepit posisinya untuk berusaha di Indonesia

dalam bidang perkebunan. Sejalan dengan politik monopoli Negara dalam dalam penguasaan tanaman-tanaman untuk ekspor bagi pengusaha besar swasta yang belum memiliki sendiri tanah yang luas dengan hak eigendom, sebagai apa yang dikenal dengan tanah partikelir.

Dengan diberlakukannya politik cultuur stelsel maka kedudukan para pengusaha swasta belanda semakin terdesak hal mana disebabkan karena mereka kesulitan untuk mendapatkan tanah untuk di sewa. Kemudian mereka mendesak Pemerintah agar mereka bisa mendapatkan tanah dengan hak sewa, usaha ini ternyata membawa hasil, hal mana dikeluarkanlah Regelings Reglement 1854, dimana dalam Pasal 62 ayat (3) disebutkan secara tegas dibuka kembali kesempatan untuk menyewa tanah dari Pemerintah, yang pengaturannya dimuat dalam Algemeene Maatregel Van Bestuur (AMVB) yang diundangkan dalam S 1856-64. Adapun ketentuan persewaan tersebut akan di berikan dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, kecuali untuk tanaman kelapa yang jangka waktunya boleh sampai 40 tahun (Koninklijk Besluit 7 November 1856).

Persewaan atas dasar ketentuan dasar ketentuan Pasal 62 RR 1854 tersebut ternyata tidak mampu membawa perkembangan yang berarti pada perusahaan kebun besar di Hindia belanda, hal mana disebabkan karena jangka waktu sewa maksimal 20 tahun tidak mencukupi untuk pengusahaan tanaman keras yang berumur panjang.

Sementara itu para pengusaha besar di Negeri Belanda yang kelebihan modal karena keberhasilan usahanya, yang pada akhirnya memunculkan kaum

borjuis , kemudian mereka mendesak Pemerintah agar mengganti sistim monopoli Negara dan kerja paksa dalam melakukan cultuur stelsel dengan sistem persaingan bebas dan sistem kerja bebas, berdasarkan konsepsi kapitalisme liberal. Tuntutan untuk mengakhiri sistim tanam paksa dan kerja paksa dengan tujuan bisnis tertentu sejalan dengan tuntutan berdasarkan pertimbangan kemanusiaan dari golongan lain yang melihat penderitaan yang sangat hebat dikalangan rakyat jawa di jawa. Adapun hasil perjuangan kaum borjuis ini akhirnya melahirkan Agrarisch Wet pada tahun 1870.

Penerapan Agrarisch Wet 1870 dituangkan dalam Agrarisch Besluit 1870 No 118 atau yang dikenal dengan teori domein Verklaring, adapun isinya adalah semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendomnya adalah domein (milik) Negara.

Oleh karena itu pernyataan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kolonial Belanda pastilah ditujukan untuk keuntungan pemerintahnya sendiri, sehingga peraturan semacam itu sudah semestinya untuk diganti dengan peraturan yang lebih sesuai dengan *jiwa , kepribadian , pandangan hidup, cita-cita* serta yang tidak kalah penting adalah semangat kemerdekaan, dimana oleh para pendiri negara kita yang telah dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang dirumuskan pada Pasal 33 ayat (3) Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan diperuntukkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Dengan dibentuknya UUPA sebagai hukum tanah Nasional maka dualisme tentang hukum tanah sudah tidak ada lagi dan telah memberikan unifikasi

hukum . Pemberian tempat kepada hukum adat dapat kita temukan dalam Pasal 5, Pasal 2 ayat (4), Pasal 3, Pasal 22 ayat (1) dan Pasal 56, Pasal 58, Pasal VI dan Pasal VIII Ketentuan Konversi konsiderans dan Penjelasanya.

Dalam konsiderans berpendapat huruf a dan Pasal 5 UUPA ini berarti bahwa hukum tanah adat sebagai hukum aslinya Rakyat Indonesia dibidang pertanahan dengan semangat kerakyatan, kebangsaan dan keadilan dijadikan sumber utamanya. Dengan diambilnya hukum adat sebagai sumber utama berarti bahwa hukum tanah Nasional menggunakan konsepsi, asas-asas, dan lembaga-lembaganya. Hukum adat dengan peraturan yang berbentuk perundang-undangan disusun menurut sistemnya hukum adat, adapun norma hukum yang dipakai sebagai norma hukum adalah norma adat yang telah disaneer.

2.1.2. *Pengertian Tanah dan Hukum Tanah*

Dalam penetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX/MPR/2001 tanggal 9 Nopember 2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber daya Alam dinyatakan bahwa “ sumber daya agraria /sumber daya alam meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai Rahmat Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia merupakan kekayaan Nasional yang wajib disyukuri. Oleh karena itu harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang maupun generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

Pernyataan yang demikian dijumpai pula di dalam konsiderans “ Menimbang” Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA No 5 Tahun 1960 tentang UUPA’ Didalam

Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Kemudian dalam Pasal 2 dinyatakan bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) yaitu bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hukum agraria adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sedangkan pengertian tanah adalah permukaan bumi, sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 4 UUPA.

Hukum Tanah adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, yaitu Hak Bangsa, Hak Menguasai dari Negara, Hak Ulayat, Hak Pengelolaan, Wakaf, dan hak-hak atas tanah (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak atas tanah yang bersumber pada hukum adat masyarakat-masyarakat hukum adat setempat).

Tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia ini merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi Rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan Rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada

tingkat Nasional maupun dalam Hubungannya dengan Dunia Internasional. Pernyataan senada terdapat dalam TAP MPR IX/MPR/2001.

Tanah sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa biarpun umumnya dapat dijual belikan, dalam pandangan orang Indonesia, yang belum mendapat pengaruh pemikiran dunia barat, tanah bukan komoditi perdagangan sebagai yang tampak dari sikap perbuatan sementara pengusaha kita dalam melakukan kegiatannya. Tanah bukan objek investasi, lebih-lebih dijadikan objek spekulasi¹.

Tanah sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia, merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata. Maka tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharanya perlu di atur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya, serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak, terutama golongan petani, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.

¹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Trisakti, Jakarta, 2002, Hal 4

2.1.3. *Pembaharuan Agraria*

Hukum tanah di Indonesia semula beraneka ragam, dengan berlakunya bersamaan hukum tanah adat, hukum tanah barat, hukum tanah dari berbagai Swapraja, yang masing-masing berlaku terhadap tanah-tanah tertentu, selain itu masih ada hukum tanah administratif, yang mengatur kewenangan negara/ Pemerintah sebagai pelaksanaan Agrarische Wet dan Agrarisch Besluit tahun 1870, dilengkapi dengan apa yang dikenal dengan sebutan hukum tanah Antar Golongan, sebagai perangkat hukum untuk menyelesaikan masalah-masalah antar golongan dibidang pertanahan. Dengan mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) maka tercapailah unifikasi hukum.

UUPA selain merupakan politik hukum pertanahan yang baru bagi bangsa Indonesia juga merupakan suatu titik tolak perombakan struktur pertanahan atau yang dikenal dengan istilah land reform di Indonesia. UUPA merupakan induk land reform di Indonesia, hal mana terbukti dari ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam kamsiderans hingga Pasal 19 UUPA, yang berarti bahwa berbagai undang-undang atau peraturan lain yang berkaitan dengan pelaksanaan land reform tidak boleh keluar dari sistematika yang telah dikembangkan oleh UUPA²

Dari kebijaksanaan-kebijaksanaan dan langkah-langkah yang digariskan dalam GBHN dan Repelita, jelaslah bahwa land reform merupakan suatu keharusan

² Sri Sudaryatmi, *Penentuan Hak dan Pemanfaatan Tanah Timbul dalam kaitannya dengan pengembangan ekonomi Wilayah pantai (studi kasus di desa Bulumanis, Kidul, Kecamatan Margoyoso, Kabupaten Pati)*, tesis, Magister Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana, UNDIP, Hal 40

dalam menata hubungan manusia dengan tanah dan merupakan suatu kebutuhan mutlak bagi bangsa Indonesia dimana sistem pertanahannya berpengaruh bagi pembangunan perekonomian Indonesia dan diharapkan dengan melaksanakan land reform ini tercapai pemerataan rakyat banyak.

Pasal 1 UUPA berbunyi sebagai berikut: “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

Berdasarkan Pasal 1 UUPA ini dikembangkan pengertian agraria dalam arti luas yang mencakup bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sejalan dengan ini dikembangkan pula adanya istilah agrarian reform yang mencakup land reform, water reform dan air reform.

Bila kita perhatikan dinegara kita istilah yang biasa dipergunakan ialah “land reform”, oleh karena istilah land reform dipergunakan secara resmi dalam Repelita IV, sebagaimana antara lain disebutkan bahwa: “dalam Repelita IV akan ditingkatkan dan dikembangkan kegiatan land reform. Pelaksanaan land reform terutama ditujukan untuk”

Secara harfiah perkataan land reform berasal dari kata inggris yaitu: land yang artinya adalah tanah dan reform artinya perubahan, perombakan. Land reform berarti perombakan terhadap struktur pertanahan, akan tetapi sebenarnya yang dimaksudkan bukan hanya perombakan terhadap struktur penguasaan pertanahan,

melainkan perombakan terhadap hubungan manusia dengan manusia berkenaan dengan tata guna meningkatkan penghasilan petani.³

Adapun Pengertian land reform bisa berarti luas, bisa berarti sempit. Adi Putra Parlindungan menyatakan bahwa land reform bertujuan luas dan kalangan dunia internasional, land reform itu bermakna:⁴

1. Perubahan hubungan antara manusia dengan tanah, contohnya ialah bahwa petani itu berhak mempunyai tanah sendiri dan dikembangkan agar petani itu mempunyai hak milik.
2. Perubahan dan perlindungan petani penggarap dari tuan tanah atau penghapusan pertuan tanah, misalnya dengan menentukan suatu bagian tertentu yang harus diberikan kepada tuan tanah dalam bagi hasil.
3. Larangan memiliki tanah yang luas disebut juga dengan larangan latifundia.
4. Larangan absenteeisme atau guntai yang berarti bahwa tidak diperkenankan orang mempunyai tanah pertanian jika tidak digarap sendiri, ia bertempat tinggal diluar lokasi tanah pertanian ataupun ia sama sekali tidak mengerjakan tanah itu dan menyewakannya atau menyuruh orang lain untuk mengerjakannya.
5. Penetapan suatu ceiling bagi kepemilikan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya latifundia atau mencegah penumpukkan tanah ditangan satu orang yaitu land lord yang menguasai hidup orang banyak.

Sedangkan Boedi Harsono⁵ telah membedakan secara tegas antara land reform dalam arti sempit dengan land reform dalam arti

luas. Land reform dalam arti luas disebut dengan agrarian reform. Adapun agrarian reform di Indonesia meliputi 5 program yaitu:

³ *ibid*, hal 42

⁴ Adi Putra Parlindungan, *Aneka Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1986, hal 8

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000.

1. Pembaharuan hukum agrarian.
2. Penghapusan hak-hak asing dan konsesi kolonial atas tanah.
3. Mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur.
4. Perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah.
5. Perencanaan persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya secara berencana sesuai dengan daya kesanggupan dan kemampuannya.

2.2. Kedudukan Hukum Adat Dalam Hukum Pertanahan Nasional

2.2.1. Kedudukan hukum adat sebelum UUPA

Umumnya orang melihat dan mengartikan hukum adat sebagai hukum positif yaitu sebagai hukum yang merupakan suatu rangkaian norma-norma hukum yang menjadi pegangan bersama dalam kehidupan bermasyarakat. Berbeda dengan norma-norma hukum tertulis, yang dituangkan dalam kehidupan bermasyarakat yang secara tegas di buat oleh penguasa legislatif dalam bentuk Perundang-undangan, Norma-norma hukum adat tidak tertulis⁶

Hal yang senada dikemukakan Abdurrahman, berlakunya hukum adat dalam masyarakat adalah merupakan manifestasi aspirasi yang berkembang dalam masyarakat. Keberadaan hukum adat sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat sangat tergantung pada basis sosial yang mendukungnya, yaitu masyarakat hukum adat itu sendiri. Namun demikian dalam berlakunya hukum adat tidak lepas dari berbagai pengaruh dari kekuatan yang ada dalam masyarakat termasuk pengaruh dari berbagai kekuatan politik dimana sebagian diantaranya telah diformulasikan melalui

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, 1999, Hal 179.

berbagai ketentuan perundang-undangan⁷ sebelum kedatangan penjajah (Belanda, Portugis) ke Indonesia, hukum adat merupakan satu-satunya ketentuan yang mengatur tata kehidupan masyarakat, setelah kedatangan Belanda maka muncul hukum baru berupa hukum barat seperti BW, KUHP dan perundang-undangan lainnya.

Adanya hukum asing, tidak berarti menghapuskan hukum adat. Eksistensi hukum adat tetap diakui oleh pemerintah Belanda dan dinyatakan dalam Pasal 131 ayat(6) IS dimana hanya berlaku atas rakyat pribumi,⁸ pemerintah Belanda sengaja menciptakan dualisme dan pluralisme hukum dengan membuat orang tunduk pada kaidah hukum yang berbeda dengan membagi golongan penduduk menjadi 3 yaitu golongan Eropa, golongan Timur Asing dan dan golongan Bumi Putra (Pasal 163 IS).

2.2. 2. *Kedudukan Hukum Adat Setelah UUPA*

Dalam penyusunan hukum agraria nasional, hukum adat diberi kedudukan yang istimewa, dengan menjadikan hukum adat sebagai dasar pembentukkannya. Pasal 5 UUPA mengatakan: "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia, serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini, dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-

⁷ Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Akademika Presindo, Jakarta, 1994, hal 10.

⁸ Mr. B. Terhaar, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985, hal 21.

unsur yang bersandar pada hukum agama. Pasal ini dijelaskan pula dalam penjelasan umum yang tertera pada sub III angka 1⁹.

UUPA dimaksudkan untuk menghilangkan dualisme, untuk mengadakan kesatuan hukum, atas dasar persatuan bangsa dan kepentingan perekonomian nasional. Dengan sendirinya undang-undang tersebut harus sesuai dengan kesadaran hukum rakyat banyak. Dalam meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan nasional harus mengacu pada asas-asas, konsepsi-konsepsi, format lembaga, dan sistem hukum adat Indonesia.

Sebagai contoh dapat dilihat pada Pasal 1 ayat(1), ayat(2), dan ayat(3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Ini berarti bahwa bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia tidak semata-mata menjadi hak daripada pemilik saja. Demikian pula terhadap tanah-tanah di daerah-daerah dan berbagai pulau tidak semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan itu. Hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkat yang paling atas, yaitu tingkat yang mencakup seluruh wilayah Negara Indonesia.

Dalam hak ulayat dikenal adanya hak milik perseorangan, demikian pula dalam hukum agraria nasional terhadap hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama dengan orang lain atas bagian dari bumi Indonesia

⁹ Sri Sudaryatmi, *Penentuan Hak dan Pemanfaatan Tanah Timbul dalam kaitanya dengan Pengembangan ekonomi Wilayah Pantai (studi kasus di desa Bulumanis, Kidul, Kecamatan Margoyoso, Kabupaten Pati)* Tesis, Magister Ilmu Hukum, Undip, Hal 50-51.

(Pasal 4 JO Pasal 20). Selain hak milik, diadakan pula Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang lain (Pasal 4 UUPA) ¹⁰

Selain kedudukan hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional, hukum adat juga sebagai hukum pelengkap.¹¹ Kedudukan sebagai hukum pelengkap dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Jika hukum adat itu tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 5 UUPA, maka ketentuan hukum adat tidak dapat diterapkan dalam lalu lintas hukum agraria nasional.

Hukum adat sebagai peraturan yang berkaitan dengan tanah adat dapat ditemui di berbagai daerah persekutuan hukum adat dalam hubungan mengatur hak individu maupun hak ulayat. Ketentuan mengenai hak ulayat dapat dilihat dalam Pasal 3 UUPA, yang berbunyi: "Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi"¹²

¹⁰ *Ibid* Hal 52

¹¹ Isran Idris, dikutip oleh Sri Sudaryatmi, *Pola Penguasaan Tanah Melalui Sistem Gilir Ganti Sawah di Kabupaten Kelinci*, Tesis, Program Studi Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana UI, 1997 hal 32.

¹² *Ibid* Hal 52

Dalam hal ini dapat dikatakan hukum adat memberikan jiwa kepada UUPA, sedangkan UUPA memberikan legitimasi berlakunya hukum adat tanah (Pasal 3 UUPA). Selain itu persyaratan yang diberikan Pasal 5 tidaklah mengurangi hak hidup hukum adat, karena hukum adat dalam mengatur hubungan-hubungan dan hak-hak serta kewajiban-kewajiban dalam masyarakat juga tunduk kepada kaedah dan norma yang lebih tinggi seperti hukum agama. Pepatah adat mengatakan "Adat bersendi syarak, syarak bersendi kitabullah". Perbedaannya adalah bahwa hukum adat pada saat sekarang berorientasi kepada kepentingan nasional dan negara. Sebagai contoh, penyerahan tanah ulayat kepada PT. Semen Padang di Indahrung (Padang) seluas 126 ha untuk meningkatkan kapasitas produksinya. Dalam penyerahan tersebut ditandatangani oleh 11 Ninik Mamak dari kenagarian yang bersangkutan, tanpa ada pembayaran ganti rugi. Mereka hanya meminta bahwa bila ada penambahan tenaga kerja, agar warga didahulukan.¹³

Lahirnya UUPA menimbulkan adanya unifikasi hukum bagi seluruh warga negara Indonesia. Namun menurut Mochtar Naim sejauh mana yang berhubungan dengan hak perseorangan adalah justru untuk menjaga kepentingan perseorangan itu sendiri, maka UUPA diadakan agar adanya kepastian hukum dan agar ia bisa dengan aman dapat berbuat dan berusaha diatas tanahnya.

¹³ Mochtar Naim, dikutip oleh Sri Sudaryatmi, tesis, *Kedudukan Tanah Adat Dewasa Ini, BPHN Departemen Kehakiman Bekerja Sama dengan Pemda SUMBAR dan FH.ANDALAS Padang*, Oktober 1977, hal 11-12.

UUPA cukup memberikan keluwesan dan sekaligus memberi hak hidup serta ruang gerak bagi hukum adat untuk terus mengatur tanah ulayatnya (Pasal 58 UUPA). Berarti selama tanah adat belum diregistrasi, tanah adat akan tetap memainkan peranannya. Dengan demikian ada “dualisme terselubung”.¹⁴

Dimana dijumpai adanya tanah yang diatur oleh UUPA (Pasal 16 UUPA) yang terdaftar, disamping adanya pengaturan tanah secara hukum adat yang tidak tertulis. Hal ini menimbulkan anggapan masyarakat bahwa pemilikan tanah terbagi 2 yaitu milik adat dan milik berdasarkan UUPA.

Hal itu pula yang menyebabkan masyarakat enggan mendaftarkan tanah ulayat, karena dikuatirkan tanah adat tersebut jatuh menjadi hak milik yang tunduk kepada UUPA. Mereka berpendapat pemilikan tersebut menyebabkan tanah itu mudah jatuh kepada orang lain yang bukan dari anggota kaumnya, sebab tanah ulayat adalah sumber kehidupan, dan merupakan cadangan bila tanah di desa sudah tidak mencukupi lagi

Dalam perkembangan hukum tanah nasional, lingkup hukum tanah adat akan menjadi sempit karena akan diganti dengan kaidah-kaidah hukum yang tertulis. Namun demikian, mengingat bahwa perwujudan dari pada cita-cita “kodifikasi” hukum tanah itu masih akan memakan waktu, maka selama masa mendatang hukum

¹⁴ *Ibid* Hal 5

tanah adat masih akan tetap merupakan bagian yang penting dari hukum tanah positif kita.¹⁵

Dalam perkembangan berlakunya hukum adat juga diperkuat dengan lahirnya yurisprudensi, dimana pengadilan berperan sebagai penemu dan perumus kaidah-kaidah hukum adat, sebagai contoh:

- a). Putusan Mahkamah Agung No.307/K/SIP/1956, No.149/K/SIP/1958, dan No.301/K/SIP/1958 tentang: “Penunjukan tanah pekulen adalah hak semata-mata rapat desa yang diberikan kepadanya oleh hukum adat. Pengadilan Negeri tidak berhak meninjau tentang benar tidaknya putusan rapat desa tersebut. Pengadilan Negeri tidak berkuasa merubah atau membatalkan putusan desa mengenai sawah pekulen”.
- b). Putusan Mahkamah Agung No.39/K/SIP/1956 dan No.340/K/SIP/1958, tentang “dalam hal desa memberi hak meminjam atas tanah kepada seseorang tertentu, maka penyerahan tanah itu kepada seseorang ketiga dengan hak pinjam juga, hanya dapat dilakukan secara sah, apabila dengan ijin desa pemilik tanah. Hak gaduh atas tanah dapat dihibah oleh si pemegang hak tersebut, selama ia masih hidup, setelah ia meninggal dunia, hak gaduh itu kembali lagi kepada desa”.

¹⁵ Boedi Harsono, dikutip dari Sri Sudaryatmi, *Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini*, BPHN-Pemda Kalsel dan FH. UNILAM, Bina Cipta, Oktober, 1977, hal 167.

- c). Putusan Mahkamah Agung No.339/K/SIP/1969, tentang “menguasai tanah lebih dari 30 tahun tanpa gangguan, tidak dengan sendirinya membuat orang yang menguasainya menjadi pemilik, karena tanah yang bersangkutan masih terdaftar atas nama pemilik yang sebenarnya”.

Berdasarkan hal tersebut, maka untuk waktu sekarang dan masa mendatang hukum tanah adat yang mengatur masalah tanah perseorangan akan tetap berlaku selama belum dikeluarkan peraturan perundangan yang mengaturnya. Pihak pengadilan masih mempunyai peranan dalam menemukan dan merumuskan kaidah-kaidah hukum tanah adat melalui yuriprudensi. Oleh sebab itu, dalam perkembangannya hukum tanah adat bukan saja diatur berdasarkan aturan tidak tertulis tetapi juga dalam bentuk tertulis.

Setelah era reformasi, yang antara lain ditandai dengan bangkitnya semangat dan tuntutan daerah kepada pemerintah pusat agar daerah diberi otonomi yang seluas-luasnya untuk mengatur daerah sendiri, sudah mulai diperhatikan. Perhatian itu antara lain upaya pemerintah melalui Menteri Negara Agraria / Kepala BPN yang telah mengeluarkan peraturan Meneg Agraria / Ka. BPN No. 5 tentang pedoman penyelesaian sengketa hak ulayat masyarakat hukum adat.

Penyempurnaan hukum tanah Nasional itu diperlukan dalam mendukung keberhasilan kebijakan Nasional dalam penyelenggaraan Pemerintahan di bidang pertanahan, yang pelaksanaannya disepakati untuk lebih dilimpahkan kepada Kabupaten dan Kota dalam rangka Desentralisasi. Kebijakan baru tersebut dapat diartikan sebagai perkembangan kebijakan yang dinyatakan dalam pasal 2 UUPA

bahwa.” Hak menguasai dari Negara pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat”. Dalam penjelasannya dinyatakan bahwa ketentuan tersebut adalah bersangkutan dengan asas otonomi dan medebewind dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.

Soal agraria menurut sifatnya dan pada dasarnya merupakan tugas Pemerintah Pusat (Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan Negara atas tanah itu adalah merupakan medebewind.

Kebijakan Nasional baru tersebut memperluas pelimpahan wewenang menjadi otonomi, yang mengandung kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakasa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat , sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1998 tentang pemerintahan Daerah (LNRI 1999-60, TLNRI 3839). Tetapi desentralisasi kewenangan tersebut tetap dalam lingkup Negara Kesatuan Republik Indonesia dan karenanya terbatas pada pelaksanaan Hukum Tanah Nasional mengenai hal-hal yang tidak menyangkut kebijakan Nasional.

Kewenangan pembentukan hukum tanah Nasional tetap ada pada Pemerintah Pusat, maka demi terpeliharanya kepentingan Nasional dan kelangsungan fungsi tanah sebagai unsur pertama persatuan dan kesatuan bangsa , di bidang Pertanahan Pemerintah Pusat perlu menetapkan kebijaksanaan umum dan pembatasan bagi kewenangan otonomi tersebut. Disertai dengan pemberian

pembinaan dan pengawasan secara teratur dan terus menerus dalam pelaksanaan hukum tanah Nasional itu, termasuk penyediaan dan pembinaan sumber daya manusia pelaksanaannya.

Dengan diterbitkannya UU No.22 Tahun 1999 tentang pemerintahan daerah, yang mana undang-undang ini terlihat selangkah lebih maju dari UU No.5/1974. Peraturan pelaksanaan UU tersebut yaitu Keputusan Menteri Dalam Negeri No.64 Tahun 1999 tentang penyelenggaraan pemerintah desa secara eksplisit mengakui keberadaan lembaga-lembaga adat yang ada di desa dan peran lembaga tersebut untuk turut mengambil bagian dalam membuat keputusan desa.

Perangkat hukum tanah Nasional yang ada sekarang perlu dilengkapi dan diadakan penyempurnaan ketentuan dan perumusan lembaga-lembaga dan peraturan-peraturannya, agar tersedia perangkat hukum yang secara lengkap dan jelas memuat ketentuan hukum yang dapat menghindarkan penafsiran yang keliru dalam pelaksanaannya.

Dengan demikian maka benar-benar akan dapat diciptakan kepastian hukum dan diberikan perlindungan hukum yang seimbang kepada semua pihak dalam pelaksanaan pembangunan dan kehidupan sehari-hari, yang memerlukan penyediaan dan penguasaan tanah. Pelaksanaan pembangunan yang di harapkan benar-benar akan di dasarkan pada kebijaksanaan baru, yang kembali kepada semangat *kebangsaan, kerakyatan, kebersamaan, dan keadilan* dari UUPA.

Hingga saat ini belum ada kesepakatan bulat mengenai kedudukan tanah adat dalam suasana UUPA yang disebabkan pengertian hukum adat dalam Pasal 5

UU No.5 Tahun 1960. Sekalipun hukum adat itu memang merupakan sesuatu yang patut kita banggakan, dan merupakan warisan kita yang sangat besar peranannya dalam pemupukan kesadaran bangsa dan bernegara itu, sehingga namun dalam tahap pembangunan masyarakat dan negara kita sekarang ini hukum adat itu ternyata tidak merupakan *dens ex machina* yang dapat memberikan penyelesaian untuk segala persoalan yang kita hadapi.¹⁶

Hukum adat dijadikan sebagai dasar, dalam pembentukan UUPA dan pelengkap dalam pelaksanaannya, namun dalam prakteknya perlindungan hukum tanah adat khususnya pengaturan tanah ulayat masih kurang. Sungguhpun peranan hukum adat tentang tanah kelihatannya semakin melemah, namun pada sisi lain ketentuan hukum adat mengatur hubungan perseorangan dengan tanah masih tetap berlaku sepanjang belum diatur dan terjangkau oleh UUPA.

2.3. Tinjauan Tentang Hak Milik

2.3.1. Pengertian Hak Milik

Landasan idiil daripada hak milik adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formal hak perseorangan ada dan diakui oleh Negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang UUPA.

¹⁶ Sunaryati Hartono, *Pengaruh Hukum Adat Terhadap Pembangunan di Negara Kita*, Alumni, Padjajaran Nomor 4 Jilid III, Desember, 1971, hal 39.

Dahulu, hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak.¹⁷ Hal ini sesuai dengan paham yang mereka anut yaitu individualisme, dimana kepentingan individu menonjol sekali, dimana individu diberi kekuasaan yang bebas dan penuh terhadap miliknya. Hak milik tadi tidak dapat diganggu gugat. Akibat adanya ketentuan demikian maka pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum.

Hak milik atas tanah dalam pengertian sekarang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat(1) UUPA adalah sebagai berikut:

“Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Menurut Pasal 6 dari UUPA dikatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh disini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, ini dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan lain perkataan, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di atas semua hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali ditangan siapapun benda itu berada.¹⁸ Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya tidak bertentangan dengan undang-undang

¹⁷ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan sebelum dan sesudah berlakunya UUPA*, Alumi, Bandung, 1986 Hal 43.

¹⁸ *Ibid*, hal 44.

atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Jadi harus pula di ingat kepentingan umum seperti yang dimaksud dalam Pasal 6.

Apabila kita menganut paham bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Arti daripada hak milik mempunyai fungsi sosial ini ialah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau seseorang, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat rakyat banyak.

Sekalipun sebidang tanah menjadi milik seseorang namun tanah menjadi hak milik perseorangan, namun karena hak milik itu dipandang berada diatas hak ulayat negara, maka dalam batas-batas tertentu negara tetap berhak untuk menentukan penggunaan tanah hak milik tersebut sesuai dengan pola pembangunan dan ketentuan hukum mengenai tata guna tanah nasional maupun regional.

Pemikiran hak milik mempunyai fungsi sosial ini didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Dasar hukum fungsi sosial tercermin didalam Pasal 33 ayat(3) UUD 1945 berbunyi sebagai berikut: "Bumi , air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat".

Sedangkan dasar hukum pembatasannya terurai dalam Pasal 27 ayat(2) yang isinya adalah sebagai berikut: "tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan".

2.3.2. *Subjek Hak Milik*

Subjek hak milik secara tegas telah disebutkan dalam beberapa Pasal dalam UUPA yaitu Pasal 4 ayat(1) dan Pasal 9 ayat(1).

Pasal 4 ayat(1) menyebutkan: "atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal-pasal yang ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".

Pasal 9 ayat(1) menyebutkan: "hanya Warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2".

Sehubungan dengan ketentuan bahwa Warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, maka pengertian Warganegara Indonesia tidaklah mempersoalkan apakah ia asli atau keturunan, asal saja ia Warganegara Indonesia dan tidak mempunyai kewarganegaraan rangkap. Mengenai siapa saja yang termasuk Warganegara Indonesia (L.N.1958 No.13, penjelasannya dalam T.L.N.No.1647). Pelaksanaan Undang-Undang tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 67 tahun 1958 (L.N.1958 No.157), penjelasannya dalam TLN No.1648).

Ketentuan tentang siapa saja yang dapat mempunyai hak milik diatur dalam Pasal 21 UUPA yaitu antara lain:

- a. Hanya Warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.

- b. Oleh Pemerintah dapat ditetapkan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syarat.
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian juga Warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak miliknya itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika setelah jangka waktu tersebut hak miliknya tidak dilepaskan maka hak tersebut akan hapus karena hukum dan tanahnya akan jatuh kepada Negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlansung.
- d. Selama seseorang disamping mempunyai Kewarganegaraan Indonesia mempunyai Kewarganegaraan Asing maka ia tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah dan baginya berlaku ketentuan ayat(3) pasal ini.

Pada umumnya badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik, pemerintah dapat mengadakan penunjukkan khusus badan hukum yang dikecualikan. Pasal 21 ayat(2) ini menyatakan: "oleh pemerintah ditetapkan badan hukum yang dapat mempunyai suatu hak milik dengan syarat-syaratnya".

Sebagaimana pelaksanaan Pasal 21 ayat(2), telah dikeluarkan peraturan pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang penunjukkan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Adapun badan-badan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Bank-Bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
- b. Perkumpulan-perkumpulan pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 79 tahun 1958 (L.N.No.139 Tahun 1958).
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Dalam Pasal-Pasal 2, 3, dan 4 PP No.38/1963 ini ditentukan syarat-syarat mengenai peruntukkan dan luas tanah-tanah bagi badan-badan hukum tersebut

didas. Ini merupakan pengecualian seperti tersebut dalam Pasal 21 UUPA karena hak atas tanah untuk badan-badan hukum sebenarnya hanyalah terbatas pada Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tergantung pada peruntukannya. Sedangkan bagi badan keagamaan dan sosial disediakan Hak Pakai.

Hak milik atas tanah ini dapat dipindahkan dari suatu subjek hukum yang satu kepada yang lain. Pemindahan hak milik atas tanah ini dapat disebabkan karena berbagai perbuatan hukum antara lain:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Lelang
5. Hibah wasiat

Di samping itu hak atas tanah dapat beralih kepada ahli warisnya dengan jalan pewarisan yaitu suatu perolehan hak yang terjadi karena hukum dan perbuatan hukum yang dilakukan dengan tidak ada kesenjangan, cara memperoleh hak atas tanah dengan cara tersebut diatas disebut "secara derivatif", sedangkan untuk memperoleh hak atas tanah Negara disebut "secara originari".

2.3.3. Terjadinya Hak Milik

Menurut Pasal 22 UUPA maka hak milik terjadi karena:

- a. menurut hukum adat

Menurut Pasal 22 ini harus diatur dengan peraturan pemerintah supaya tidak merugikan kepentingan umum dan negara.¹⁹ Terjadinya hak milik atas tanah

¹⁹ *Ibid*, hal 46.

menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Dengan membuka tanah hutan tersebut bukan berarti langsung memperoleh hak atas tanah, tetapi barulah timbul hubungan hukumnya menjadi lebih kuat yang dalam UUPA disebut dengan Hak Pakai. Hak pakai ini lama kelamaan tumbuh menjadi hak milik melalui proses pertumbuhan yang memakan waktu yang lama berkat usaha atau modal yang dikeluarkan oleh orang yang membuka tanah tersebut. Pembukaan hutan yang secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa kerusakan tanah, erosi, tanah lonsor, banjir dan sebagainya.

b. karena penetapan pemerintah

Hak milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Demikian Pasal 22 ayat(2) huruf a. Hak milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai pemohon misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan.

c. pemberian hak milik karena undang-undang/konversi

Terjadinya hak milik menurut ketentuan undang-undang ini berdasarkan konversi sejak tanggal 24 september 1960 yaitu sejak berlakunya UUPA.

Dimana disebutkan semua hak-hak atas tanah diubah menjadi hak-hak baru menurut undang-undang pokok agraria, perubahan seperti ini disebut konversi dan ini terjadi demi hukum.

Yang berasal dari hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik menurut UUPA adalah hak-hak:

1. Hak Eigendom yang pada tanggal 24 september 1960, dimiliki oleh warga negara tunggal dan dalam waktu 6 bulan dapat membuktikan kewarganegaraanya ke kantor pendaftaran tanah.
2. Hak Milik Indonesia dan hak-hak semacam itu yang pada tanggal 24 september 1960 dipunyai oleh Warga negara Indonesia Tunggal atau badan hukum yang memenuhi syarat.

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Sudah barang tentu pemohon harus memenuhi syarat untuk memperoleh dan mempunyai tanah .

Adapun permohonan tersebut harus memuat:

- (a). Diri pemohon: nama, tempat tinggal, kebangsaan dan pekerjaan.
- (b). Tanah yang dimohon.
- (c). Peruntukkan tanah yang dimohon.
- (d). Tanah-tanah yang sudah dipunyai pemohon.²⁰

²⁰ *Ibid*, hal 48.

d. pemberian hak milik sebagai perubahan hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syaratnya dapat mengajukan permintaan kepada instansi yang berwenang agar haknya itu dirubah menjadi hak milik, semula sesuai dengan praktek agraria sebelum berlakunya UUPA yaitu didalam menyelesaikan perubahan hak eigendom menjadi hak milik adat, pemohon terlebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah negara. Sesudah itu maka tanahnya dimohon kembali dengan hak milik.

2.3.4. Ciri-Ciri Hak Milik

Hak milik mempunyai ciri-ciri tertentu:

- a. Merupakan hak atas tanah yang kuat. Bahkan menurut Pasal 20 UUPA adalah yang terkuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari siapapun.
- b. Merupakan hak turun-temurun dan dapat beralih artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak.
- c. Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainya. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainya seperti hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.
- d. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- e. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan atau dengan cara diberi wasiat.
- f. Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah negara.
- g. Dapat diwakafkan.
- h. Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.

Yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA yaitu:

- a. Warganegara Indonesia.
- b. Badan-badan hukum tertentu.

- c. Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

2.3 5. *Hapusnya Hak Milik Menurut Pasal 27 UUPA:*

- a. Tanahnya jatuh kepada negara karena:
 - (a). pencabutan hak
 - (b). penyerahan suka rela oleh pemiliknya
 - (c). ditelantarkan
 - (d). berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat(3) dan Pasal 26 ayat(2) UUPA
- b. Karena tanahnya musnah, dengan musnahnya tanah tersebut maka dengan sendirinya hak atas tanah tersebut menjadi hapus.

2.4. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

2.4.1. *Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah*

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum tentang kedudukan, status tanah agar tidak terjadi kesalahpahaman baik mengenai batas maupun siapa pemiliknya, maka UUPA sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Tujuan UUPA antara lain menjamin kepastian hukum. Untuk mencapai tujuan tersebut UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi: "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Pasal 19 ayat(1) UUPA tersebut diatas merupakan ketentuan yang ditujukan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Adapun peraturan hukum yang menjadi dasar dari pendaftaran tanah adalah:

1. PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
2. PMNA Nomor 3 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan PP 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah yang dimaksud Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang secara tegas mengatur pengertian pendaftaran tanah yaitu:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

Adapun Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan bidang rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan daripada pendaftaran tanah itu adalah sebagai berikut :

1. Memberikan Kepastian Obyek

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

2. Memberikan Kepastian Hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

3. Memberikan Kepastian Subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.²¹

Berdasarkan penjelasan di atas dapat digarisbawahi, bahwa tujuan daripada pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian terhadap obyek tanah, hak dan kepastian subyeknya.

²¹ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 21.

Hal yang senada dikemukakan Effendi Perangin menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi hal sebagai berikut :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh mengenai kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat(2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²²

Sementara itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah salah satu ketentuan yang perlu diperhatikan adalah mengenai pemasangan tanda batas sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni:

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penempatan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan tersebut pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk memasang atau menempatkan tanda batas. Hal mana dimaksudkan

²² Effendi Perangin, *Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hal 77.

agar pemegang hak menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan :

“Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah. Hak Milik atas satuan rumah susun atau Hak Pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.”

Dengan dilaksanakannya kewajiban memasang tanda batas oleh pemegang hak atas tanah, akan memberikan kepastian hukum mengenai data fisik terhadap batas tanah yang dimiliki atau dikuasai. Pemeliharaan dokumen-dokumen pendaftaran hak adalah untuk dijadikan bahan pembuktian dikemudian baik bagi pemegang hak atas tanah maupun bagi instansi Badan Pertanahan Nasional dan juga untuk mewujudkan tekad pemerintah dalam mencapai tertib pertanahan, tertib administrasi pertanahan dinegara Republik Indonesia yaitu meliputi tertib hukum pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah serta lingkungan hidup.

Dalam rangka mewujudkan pencapaian tertib pertanahan tersebut, maka pemerintah memandang perlu melakukan sosialisasi tentang pendaftaran tanah yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, kemudian peraturan ini di ganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, penyempurnaan peraturan ini dimaksudkan untuk lebih memberikan kepastian hukum pada masyarakat khususnya pemilik tanah. Peraturan yang baru ini kemudian dijabarkan lagi dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Jadi peraturan ini sebagai peraturan pelaksanaan dari PP 24 Tahun 1997.

Menurut Simpson dalam pendaftaran tanah ada 6 (enam) hal yang harus diperhatikan yaitu :

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun meningkatkan tanah untuk suatu jaminan atas utang (uang).
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti.
- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian daripada sistem pendaftaran tanah tersebut secara lebih efektif.
- d. *Exediton*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bias berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.
- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin.
- f. *Suitability to circumstances* yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tersebut.
- g. *Completeness of the record*
 - 1) Perekam tersebut harus lengkap lebih-lebih lagi masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar.
 - 2) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.²³

Apabila pendapat diatas kita padukan dengan pengertian pendaftaran tanah sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka tujuan dan arah pendaftaran tanah yang dipergunakan sekarang dirasa cukup memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi pemegang hak, walaupun hak atas tanah bukan merupakan jaminan mutlak tetapi paling tidak kepercayaan pemegang hak cukup aman dan pasti.

Pendaftaran hak-hak atas tanah bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dalam arti kepastian tentang jenis hak (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya), lokasi/letak tanah luas tanah dan batas-batas tanah yang jelas tepat dan benar, demikian juga setiap peralihan hak,

²³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Jakarta, Hal 4-5

hapusnya hak serta pembebanannya semuanya memerlukan pendaftaran guna mencegah terjadinya komplikasi hukum.

Didalam pendaftaran tanah oleh Boedi Harsono dikenal dua (2) macam stelsel pendaftaran tanah yaitu:

1. Sistem Negatip

Adapun ciri yang pokok dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beretikad buruk.

Sistem negatip ini digunakan di negara Belanda, Hindia Belanda, Negara Bagian Amerika Serikat, dan Perancis, apabila diperhatikan atau dibandingkan sistem negatip dengan sistem positip maka sistem negatip adalah kebalikan dari sistem tersebut. Pada sistem pendaftaran negatip ini apa yang tercantum dalam buku tanah dapat dibantah walaupun ia beretikad baik dengan kata lain bahwa pendaftaran tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam daftar dan sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim apabila terjadi sengketa hak sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Jadi kelemahan dari stelsel ini adalah:

- tidak memberikan kepastian pada buku tanah
- peranan yang pasip dari pejabat balik nama
- mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.

2. Sistem Positip

Adapun ciri yang pokok dari stelsel ini adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ternyata ia bukan pemilik yang sebenarnya.

Adapun sistem ini dikenal di negara Australia, Singapura, Indonesia, Jerman dan Swiss, dalam sistem positip ini segala apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah hal yang bersifat mutlak, artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat diganggu gugat. Disini pendaftaran berfungsi sebagai jaminan yang sempurna dalam arti bahwa nama yang tercantum dalam buku tanah tidak dapat dibantah kebenarannya sekalipun nantinya orang tersebut bukan pemiliknya. Mengingat hal yang demikian inilah maka pendaftaran hak dan peralihannya selalu memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum pekerjaan pendaftaran dilaksanakan, para pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja secara aktif serta harus mempunyai peralatan yang lengkap serta memakan waktu yang cukup lama dalam menyelesaikan pekerjaannya hal ini dapat dimaklumi karena pendaftaran hak tersebut mempunyai fungsi pendaftaran dan kekuatan yang mutlak, dengan demikian pengadilan dalam hal ini mempunyai wewenang di bawah kekuasaan administratif.

Adapun kelemahan dari stelsel ini adalah:

- Peranan yang aktif pejabat Balik Nama ini memerlukan waktu yang lama.

- Pemilik yang berhak dapat kehilangan hak diluar perbuatan dan kesalahannya.
- Apa yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Sedangkan sarjana lain yaitu A.P Parlindungan dan Mariam Darus Badruzaman menambah satu sistem publikasi lagi yaitu :

3. Sistem Torrens

Sistem ini dipergunakan di negara Australia dan Amerika Selatan. Menurut sejarahnya sistem Torrens ini berasal dari nama penemunya atau nama penciptanya yaitu Robert Torrens. Cara kerja sistem Torrens adalah dengan mengadakan kantor-kantor pendaftaran tanah pada setiap daerah yang bertugas mencatat setiap hak-hak atas tanah dalam buku tanah dan dalam salinan buku tanah kemudian barulah diterbitkannya sertifikat hak kepada pemilik tanah dan sertifikat yang telah diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna sehingga setiap orang pemegang sertifikat tidak dapat diganggu gugat lagi, oleh karena sifat yang demikian itulah maka sistem Torrens sama dengan positif.

Di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria menetapkan bahwa surat tanda bukti yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dari bunyi Pasal ini maka jelaslah bahwa negara Indonesia menggunakan sistem negatif mengandung positif. Adapun pengertian Negatif adalah ada kemungkinan sertipikat yang dimiliki seseorang dapat dirubah, artinya

Positip adalah Kantor Pertanahan Nasional akan berusaha semaksimal mungkin agar terhindar dari kekeliruan, adapun cara yang dilakukan yaitu dalam pembuatan sertipikat tanah ada pengumuman, dalam menentukan batas tanah dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictoire delimitatie*) dalam pendaftaran hak atas tanah. Adapun di Indonesia tidak dipakai sistem Positip Murni karena keadaan data fisik di negara kita masih semrawut apalagi data yuridisnya. hal ini juga diperkuat di dalam Pasal 32 ayat(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan tata yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.²⁴

Adapun yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis adalah sebagai berikut:

- a. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- b. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta bahan-bahan lain yang membebaninya. Adapun data fisik tersebut dapat diperoleh dengan cara petugas datang ke lokasi pengukuran, kemudian

²⁴ Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997, Op Cit, hal. 20.

menetapkan tanda batas dengan menikutsertakan tetangga (*Contradictoire delimitatie*).

Persesuaian antara data fisik dan data yuridis yang dimaksudkan dalam Pasal ini tidak berarti tanda bukti hak atas tanah tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, sebab disini akan dibuktikan lagi unsur itikad baik, dalam hal ini maka hakimlah yang akan memutuskan bukti mana yang sah ini mengandung arti bahwa sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

Adapun yang dipersoalkan dalam pendaftaran tanah adalah: apa yang didaftar, disajikan dalam bentuk apa, dan apa yang merupakan alat buktinya. Dalam sistem pendaftaran akta yang didaftar adalah aktanya, disajikan dalam bentuk akta, alat buktinya adalah *grosse akte*. Sedangkan dalam sistem pendaftaran hak yang didaftar adalah haknya, alat buktinya adalah sertipikat tanah.

Obyek pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah yang dikuasai negara.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan dengan cara :

- a. Pendaftaran tanah dengan cara sistematik, yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional bukan atas permintaan

perorangan/individu, disini Badan Pertanahan Nasional lebih aktif karena mekanismenya lebih bersifat top down, semua rencana kerja disiapkan oleh Badan Pertanahan Nasional secara matang, demikian juga wilayah pendaftaran ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik yaitu pendaftaran tanah terhadap satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam suatu wilayah desa/kelurahan secara individual atau massal, disini yang aktif adalah pemohon hak baik perorangan ataupun kelompok mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pendaftaran hak dengan biaya dibebankan kepada pemohon.

Adapun perbedaan antara pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik adalah:

1. Sporadik : Inisiatif/ Prakarsa
 - a. prakarsa datang dari masing-masing individu.
 - b. Yang menentukan lokasi adalah pemerintah
 - c. Unit tanah yang didaftar 1 bidang
 - d. Biaya lebih mahal
 - e. Waktu lebih lama
2. Prosedur untuk sporadik
 - a. Tidak ada panitia
 - b. Tidak ada peta
 - c. Pengumuman 2 bulan

d. Pengukuran dengan gambar situasi

Sedangkan untuk sistem sistematik adalah kebalikannya dari sistem sporadik.

Obyek pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengolahan, tanah wakaf, hak milik atas rumah susun, hak tanggungan dan tanah yang dikuasai negara. Khusus untuk tanah yang dikuasai negara sebagai obyek pendaftaran maka pendaftaran dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang dikuasai negara tersebut dalam daftar tanah.

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa obyek pendaftaran tanah mencakup seluruh hak-hak atas tanah termasuk perubahan terhadap kepemilikan hak serta jaminan yang membebani hak dimaksud, maka untuk membahas tata cara pemasangan tanda batas ini penulis membatasi diri pada tata cara pemasangan tanda batas yang baru atas tanah yang dikuasai oleh negara yang dimohon oleh satu orang atau lebih/berkelompok melalui cara pendaftaran tanah secara sporadik.

Tata cara pendaftaran hak menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagai ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan sebagai berikut:

a. Pemohon mengajukan permohonan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Di dalam permohonan tersebut turut dilampirkan dokumen asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah yang bersangkutan, apabila dokumen mengenai bukti-bukti kepemilikan tanah tidak ada, maka permohonan tersebut harus disertai dengan :

- 1) Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau memperoleh penguasaan tersebut dari pihak lain yang telah menguasai sebelumnya selama 20 tahun atau lebih, penguasaan tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik, dan tidak pernah diganggu gugat, tidak dalam sengketa serta pemohon bersedia dituntut di muka hakim apabila keterangan tersebut ternyata tidak benar.
- 2) Keterangan dari Kepala Desa/Lurah yang membenarkan keterangan pemohon dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi dari warga masyarakat dimana tanah tersebut terletak.
 - a. Sebelum pelaksanaan pengukuran, petugas ukur dari Kantor Pertanahan terlebih dahulu minta kepada pemohon untuk meletakkan batas-batas tanah.
 - b. Setelah pemohon meletakkan/memasang tanda-tanda batas, hasilnya diberitahukan kepada petugas pengukur dan kepada pemegang hak lainnya selambat-lambatnya 10 hari sebelum penetapan batas.
 - c. Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.
 - d. Selesai pengukuran dan pendaftaran tanah melakukan pengumpulan dan penelitian alat-alat bukti yang telah disampaikan.

- e. Apabila alat-alat bukti tersebut dirasa sudah lengkap, maka Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah mengeluarkan pengumuman dengan menempatkan pengumuman tersebut pada Kantor Kepala.Desa/Kelurahan dimana tanah tersebut terletak atau ditempat lain yang dianggap perlu seperti melalui mass media lainnya selama 30.hari sejak pengumuman dikeluarkan.
- f. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir dan tidak ada gugatan/sanggahan dari pihak lain, maka data-data yuridis yang dimumkan tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan suatu Berita Acara dan Berita Acara dimaksud menjadi dasar untuk pembukuan hak yang bersangkutan dalam Buku Tanah serta dicatat juga didalam surat ukur.
- g. Pekerjaan berakhir dalam pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik adalah penerbitan sertifikat hak sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam buku tanah kepada pemohon hak sebagai pemegang hak.

2.4.2. Tinjauan Tentang Tanda Batas Hak Atas Tanah

Didalam masyarakat adat dikenal adanya tanah ulayat. Didalam masyarakat adat itu sendiri sebenarnya telah dikenal adanya peraturan pemasangan tanda atas

yang dilakukan disekeliling tanahnya, akan tetapi usaha yang dimaksud dalam Pasal ini tidak dapat dilaksanakan secara sempurna.²⁵

Hal ini berarti pengaturan terhadap batas-batas tanah telah ada hanya belum tertulis, maka peraturan tersebut perlu disempurnakan. Dalam usaha untuk mencapai kepastian hukum dari hak-hak atas tanah kepada pemegang hak milik atas tanah perlu diberikan pengetahuan tentang pengertian akan arti pentingnya pemasangan tanda batas, dengan maksud untuk mencegah adanya sengketa tanah dan untuk mewujudkan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan segala peraturan pelaksanaannya ditengah-tengah masyarakat untuk mewujudkan program catur tertib Pertanahan dalam tata kehidupan yang sadar akan hukum, akan hak dan kewajiban-kewajiban sebagai Warganegara yang baik dalam tata kehidupan berbangsa dan bernegara yang aman, tertib, damai, sejahtera didalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Catur tertib pertanahan yang merupakan pelaksanaan dari TAP MPR RI Nomor IV/MPR/1978 yang dikukuhkan Keputusan Presiden RI Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan, yaitu:

1. Tertib hukum pertanahan, yaitu terciptanya suatu kondisi yang sadar akan hukum dikalangan masyarakat yang mengetahui hak-hak dan kewajiban dalam hal penggunaan tanah, tertibnya persepsi yang sama tentang hukum pertanahan baik dikalangan aparat pemerintah, penegak hukum maupun masyarakat luas.
2. Tertib administrasi pertanahan, yaitu terselenggaranya sistem administrasi pertanahan yang lengkap dan rapi, semua bidang tanah diatur terdaftar, warkah-

²⁵ Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Hajimas Agung, 1994 hal 199.

- warkahnya mudah ditemukan apabila diperlukan, aman dan mudah dipantau, sehingga kemungkinan tumpang tindih kepemilikan dapat dihindari.
3. Tertib penggunaan tanah yaitu terselenggaranya proses penggunaan tanah berencana, sehingga setiap bidang tanah dapat memberikan manfaat yang optimal dan lestari serta diusahakan/digarap secara seimbang dengan tetap menghormati hak-hak masyarakat secara proporsional.
 4. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, yaitu terselenggaranya sistem pemanfaatan tanah yang memperhatikan dan melaksanakan upaya pencegahan kerusakan tanah, peningkatan kesuburan tanah serta menjaga kelestarian sumber daya alam dan lingkungan.

Dengan memperhatikan uraian di atas untuk memberikan kepastian objek (tanah) sebagaimana sasaran yang ingin dicapai dibidang pertanahan dalam upaya pelaksanaan "Catur Tertib Pertanahan" terutama tertib pertama dan kedua, Pemerintah dengan segala kemampuan berusaha membuat berbagai peraturan perundangan untuk mengatasi berbagai permasalahan tersebut. Adapun peraturan tersebut telah diwujudkan dalam UUPA dengan segala Peraturan Pelaksanaanya, adapun Permasalahan yang sering muncul dan terjadi dibidang pertanahan diawali dengan hal yang sangat sederhana yaitu mengenai data fisik tanahnya bagi kepemilikan tanah oleh pemilik tanah. Sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 17 PP 24 Tahun 1997. Sehingga terjadi sengketa batas tanah padahal demikian dapat diatasi dengan pemasangan tanda batas atas sebidang tanah oleh masing-masing pemilik tanah yang berbatasan, sehingga dengan demikian dapat dengan jelas memastikan objek (tanah) yang dikuasai/dimilikinya

2.4.3 Bentuk Tanda Batas serta Tata Cara Pemasangannya

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 20 sampai dengan Pasal 23 tentang

Penetapan dan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanahnya yang telah ditetapkan sebagai berikut :

Pasal 20 :

- (1) Dalam hal terjadi sengketa mengenai batas bidang-bidang tanah yang berbatasan, Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan petugas pengukuran yang ditunjuk dalam pendaftaran tanah secara sporadis berusaha menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah antara pemegang baru dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, yang apabila berhasil, penetapan batas yang dihasilkannya dituangkan dalam Risalah Penyelesaian Sengketa Batas (daftar isian 200).
- (2) Apabila sampai saat akan dilakukannya penetapan batas dan pengukuran bidang tanah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan pihak yang merasa berkeberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.
- (3) Hal yang dilakukannya penetapan dan pengukuran batas sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicantumkan di dalam daftar isian 201 dan dicatat digambar ukur.
- (4) Apabila sengketa yang bersangkutan diajukan ke Pengadilan dan oleh Pengadilan dikeluarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mengenai tanah dimaksud yang dilengkapi Berita Acara Eksekusi atau apabila dicapai perdamaian antara para pihak sebelum jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berakhir, maka catatan mengenai batas sementara pada daftar isian 201 dan gambar ukur dihapus dengan cara mencoret dengan tinta hitam.
- (5) Mengenai bidang-bidang tanah yang menurut bukti-bukti penguasaan dapat didaftar melalui pengukuran hak sesuai ketentuan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 atau dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada perorangan atau badan hukum, penetapan batasnya dilakukan dengan mengecualikan bantaran sungai dan tanah yang direncanakan untuk jalan sesuai rencana detail peta ruang wilayah yang bersangkutan.
- (6) Dalam pendaftaran tanah secara sistematis tanah negara yang akan diberikan hak kepada perorangan atau badan hukum dan sudah diukur sebelum wilayah desa/kelurahan ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis akan tetapi belum dibuat surat ukurnya, ditetapkan kembali batasnya oleh Panitia Ajudikasi.

Pasal 21 :

- (1) Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah, dan apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.
- (2) Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.

Pasal 22 :

- (1) Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :
 - a. Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau ;
 - b. Pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau ;
 - c. Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di permukaan tanah di cat merah, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 meter dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 meter dimasukkan ke dalam tanah, sedang yang muncul dipermukaan tanah dicat merah. Pada kira-kira 0,2 meter dari ujung bawah terlebih dahulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 meter x 0,05 meter x 0,70 meter yang merupakan salib, atau ;
 - d. Tugu dari batu atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,40 meter yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah, atau ;
 - e. Tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 meter persegi dan panjang 0,50 meter yang 0,40 meter dimasukkan ke dalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton ditengah-tengahnya dipasang paku atau besi.
- (2) Untuk bidang tanah yang luasnya 10 ha lebih dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :

- a. Pipa besi, panjang sekurang-kurangnya 1,5 meter dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan kedalam tanah sepanjang 1 meter, sedang selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah, atau ;
 - b. Besi balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 meter dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 meter, pada kira-kira 20 cm dari ujung bawah dipasang 2 potong kayu sejenis yang merupakan salib dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 meter x 0,05 meter x 0,70 meter, pada bagian atas yang muncul di atas tanah dicat merah, atau ;
 - c. Tugu dari batu atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,30 meter x 0,30 meter dari tinggi sekurang-kurangnya 0,60 meter dan berdiri di atas batu dasar yang dimasukkan ke dalam tanah sekurang-kurangnya berukuran 0,70 meter x 0,70 meter x 0,40 meter, atau ;
 - d. Pipa paralon yang diisi dengan beton dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 meter dan diameter sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 meter, dan yang muncul di atas tanah dicat merah.
- (3) Penyimpangan dari bentuk dan ukuran tanda-tanda batas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menyesuaikan dengan keadaan setempat ditentukan dengan keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 23 :

- (1) setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).
- (2) NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 13 digit, yaitu 8 digit pertama merupakan kode propinsi, kabupaten, kecamatan dan kelurahan/desa tempat bidang tanah terletak, dan 5 digit terakhir merupakan nomor bidang tanah.
- (3) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis merupakan nomor urut per desa/kelurahan.
- (4) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis merupakan nomor yang diberikan secara berurutan sesuai dengan urutan penyelesaian penetapan batas
- (5) Dalam hal bidang tanah terletak di lebih dari 1 (satu) desa, maka masing-masing bagian dari bidang tanah yang terletak di desa yang berbeda tersebut diberi NIB tersendiri.
- (6) NIB merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah.
- (7) Bidang tanah yang telah mempunyai NIB dibukukan dalam daftar tanah.

Hal-hal sebagaimana yang diuraikan di atas, yang berkaitan dengan tanda batas/patok batas atas tanah bukanlah suatu hal yang dianggap sepele atau tidak mempunyai pengaturan, hal ini sangat perlu disadari oleh masyarakat sebab mempunyai akibat yang dirasa sangat fatal apabila tidak diperhatikan, penyimpangan dari penggunaan bahan, bentuk dan ukuran tanda batas sebagaimana tersebut di atas hanya bisa dilakukan apabila ada keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan dimaksud, dengan demikian penggunaan bahan, bentuk dan ukuran yang tidak sesuai dengan ketentuan tersebut di atas membawa akibat lemahnya pembuktian apabila dikemudian hari terjadi sengketa terhadap batas-batas hak atas tanah.

Dalam kenyataan sehari-hari di masyarakat penggunaan bahan, bentuk dan ukuran patok batas tanah selalu diabaikan dan bahkan pemasangan tanda batas/patok pun masih banyak yang tidak melaksanakannya. Oleh karena itu untuk memasyarakatkan atau mensosialisasikan tanda batas ini perlu dilakukan kepada masyarakat oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga masyarakat dapat menyadari betapa pentingnya pemasangan tanda batas/patok bagi setiap bidang tanah oleh pemegang hak atas tanah.

Selain itu kepada pemegang hak atas tanah yang mengajukan permohonan hak untuk mendapatkan sertifikat atas tanah miliknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Apabila salah satu persyaratan yaitu pemasangan tanda batas tidak dilaksanakan oleh pemohon, maka pengukuran atas bidang tanah tersebut ditangguhkan/ditunda, sampai ada pemberitahuan oleh pemohon bahwa tanda batas atas bidang tanahnya telah dipasang ditempat dimana batas-batas tanah

dari masing-masing yang berbatasan ditentukan. Diikutsertakannya para pemilik tanah yang berbatasan dalam hal pemasangan tanda batas, adalah untuk menjaga agar tidak terjadi sengketa batas atas tanah dikemudian hari. Dan bagi pemilik bidang tanah itu sendiri, akan dapat memperoleh dengan pasti luas tanah sebenarnya, setelah diadakan pengukuran secara kadasteral oleh aparat/petugas ukur dari Kantor Pertanahan setempat. Apabila ternyata tanahnya berkurang dari yang dimohon setelah pengukuran oleh aparat/petugas ukur tersebut, maka permohonan itu wajib dilampiri dengan Surat Pernyataan Beda Luas yang isinya pemohon menerima luas hasil pengukuran tersebut. Dan sebaliknya apabila ternyata luas tanahnya lebih dari yang dimohon, maka permohonan tersebut wajib dilampiri dengan surat pernyataan dari berbatasan (tentang batas) yang isinya menyatakan bahwa tanah dimohon oleh pemohon tidak terkena/terambil dari tanah yang berbatasan(tetangga batas) serta tidak keberatan atas permohonan tersebut dilanjutkan. Dengan demikian hal tersebut tidak akan menyebabkan permasalahan dikemudian hari, mengingat pemasangan tanda batas tersebut telah memenuhi ketentuan formalnya.

Sehubungan dengan uraian di atas maka dengan adanya ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 berkewajiban melaksanakan pemasangan tanda batas atas bidang tanah miliknya. Hal mana disamping menunjang pelaksanaan peraturan perundangan yang mengatur, juga untuk memudahkan pemegang hak milik atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat tanah yang diinginkannya.

2.4.4 Kewajiban Pemilik Tanah Memasang Tanda Batas Sebagai Perlindungan Atas Haknya.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa ada lima faktor yang mempengaruhi berlakunya suatu hukum yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
2. Faktor penegak hukumnya;
3. Faktor sarana/fasilitas pendukung pelaksanaan hukum;
4. Masyarakat dimana hukum itu berlaku/ditetapkan;
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa didasarkan pada karsa pergaulan hidup.²⁶

Dengan mengacu kepada pendapat tersebut di atas terutama faktor 4 dan 5, dimana pemegang hak milik atas tanah di Kecamatan Pontianak Barat adalah pemegang hak milik yang bersifat heterogen. Dimana terdiri dari berbagai suku dan kebudayaan yang berbeda, tentunya dengan perilaku dan watak yang berbeda pula, hal ini akan mempengaruhi penyerapan penerapan hukum yang berlaku.

Selanjutnya untuk berhasilnya penerapan suatu hukum diperlukan adanya kesadaran hukum serta kepatuhan terhadap hukum itu sendiri. Jadi kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat didalam diri manusia

²⁶ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegak Hukum*, Rajawali, Jakarta, hal 19

tentang hukum yang ada maupun tentang hukum yang diharapkan akan ada. Oleh karena itu diperlukan adanya pemahaman tentang indikator-indikator dari masalah hukum tersebut.

Adapun indikator-indikator dari masalah hukum tersebut adalah :

- a. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (*Law awareness*)
- b. Peraturan-peraturan tentang isi-isi peraturan hukum (*Law acquaintance*)
- c. Sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (*Legal attitude*)
- d. Pola perilaku hukum (*Legal behavior*)²⁷

Hal yang disebut di atas ini belumlah cukup, melainkan juga masih diperlukan adanya kepatuhan terhadap hukum itu sendiri.

Menurut Bierstedt dasar-dasar kepatuhan terhadap hukum adalah :

- a. indoctrination
- b. habituation
- c. utility
- d. group identification²⁸

ad. a. Indoctrination

Sebab pertama mengapa warga masyarakat mematuhi kaedah-kaedah adalah karena dia diberi indoktrinasi untuk berbuat demikian. Sejak kecil manusia telah dididik agar mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku dalam masyarakat, sebagaimana halnya dengan unsur-unsur kebudayaan lainnya, maka kaedah-kaedah telah ada waktu seseorang dilahirkan, dan semula manusia menerimanya secara

²⁷ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1986, hal 348

²⁸ *ibid*, hal 351.

tidak sadar. Melalui proses sosialisasi manusia dididik untuk mengenal mengetahui serta mematuhi kaedah-kaedah tersebut.

ad. b. Habituation

Oleh karena sejak kecil mengalami proses sosialisasi, maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku. Memang pada mulanya adalah sukar sekali untuk mematuhi kaedah-kaedah tadi yang seolah-olah mengekang kebebasan, akan tetapi apabila hal ini setiap hari ditemui maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhinya terutama apabila manusia sudah mulai mengulangi perbuatannya dengan bentuk dan cara yang sama.

ad. c. Utility

Pada dasarnya manusia mempunyai suatu kecenderungan untuk hidup pantas dan teratur, akan tetapi apa yang pantas dan teratur untuk seseorang belum tentu pantas dan teratur bagi orang lain. Oleh karena itu diperlukan suatu patokan tentang kepantasan dan keteraturan tersebut. Patokan-patokan ini merupakan pedoman atau takaran tentang tingkah laku dan ini dinamakan kaedah. Dengan demikian maka salah satu faktor yang menyebabkan orang taat pada kaedah adalah karena kegunaan dari kaedah tersebut. Manusia menyadari kalau ia hendak hidup pantas dan teratur maka diperlukan kaedah-kaedah.

ad. d. Group Identification

Salah satu sebab mengapa seseorang patuh pada kaedah-kaedah adalah karena kepatuhan tersebut merupakan salah satu sarana untuk mengadakan identifikasi dengan kelompok. Seseorang mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku dalam kelompoknya bukan karena ia menganggap kelompoknya lebih dominan dari kelompok lainnya

Apabila kita berbicara masalah kesadaran hukum serta hubungannya dengan kepatuhan hukum merupakan dua variabel yang berkorelasi positif. Kenyataan yang sulit untuk dapat merumuskan suatu persepsi tentang kesadaran hukum menjadi kendala utama pemahaman dan pelaksanaan hukum ditengah masyarakat. pengertian kesadaran hukum ,didalam kamus tercantum tidak kurang dari lima arti,yaitu (A Merriam-Webster Dictionary, 1967:177):

1. Awareness esp. of something within oneself; also; the state or fact of being conscious of an external object, state or fact.
2. The state of being characterized by sensation, emotion, volition, and thought; mind.
3. The totality of conscious states of an individual.
4. The normal state of conscious life.
5. The upper level of mental life as contrasted with unconscious process.

Jadi kesadaran sebenarnya menunjuk pada interdependensi mental dan intermensi mental, yang masing-masing berorientasi pada "aku"nya manusia dan pada "kami"nya.²⁹

²⁹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1986 hal 342-343

Sedangkan kepatuhan hukum sebenarnya menyangkut proses internalisasi (internalization) dari hukum tersebut. Tentang artinya Pospisil menyatakan (L.Pospisil, 1971:196)

“ A law is internalized when the majority of the group considers it to be binding, as when it stands for the only proper behavior in a given situation. If such a law is broken, the culprit has a bad conscience or at least feels that he has done wrong that he has behaved improperly. he would not condone such behaviour in other members of the society. Conformity to such law is not usually effected by external pressure-it is produced by an internal mechanism which we may call conscience in some culture and fear of shame in others”.

Proses internalisasi dimulai pada saat seseorang dihadapkan pada pola perilaku baru sebagaimana yang diharapkan oleh hukum, pada suatu situasi tertentu. awal dari proses inilah yang biasanya disebut sebagai proses belajar, dimana terjadi suatu perubahan pada diri seseorang. Yang esensial pada proses ini adalah adanya penguatan terhadap respons-respons yang diinginkan melalui imbalan atau hilangnya respon-respon terdahulu karena tidak adanya penguatan atau mungkin oleh adanya sanksi yang negatif terhadap perilaku demikian. Jadi hanya respons-respons yang dipelajari yang memperoleh imbalan secara berulang-ulang. Sedangkan respons-respons yang kehilangan kekuatan penunjangnya lama kelamaan hilang.³⁰

Kesadaran hukum sebenarnya merupakan nilai-nilai yang pada khususnya menyangkut bidang politik, ekonomi, sosial hukum dan lain sebagainya. Hukum pada hakekatnya merupakan konkretisasi dari sistem nilai-nilai, khususnya nilai hukum

³⁰ *Ibid* hal 353-354.

suatu masyarakat. Oleh karena itu, maka dapatlah dikatakan bahwa kesadaran hukum sebenarnya merupakan inti daripada sistem budaya suatu masyarakat, sehingga ada yang berpendapat bahwa sistem budaya merupakan suatu sistem normatif kesadaran hukum itulah yang menimbulkan berbagai sistem norma-norma, oleh karena inti dari kesadaran hukum adalah hasrat yang kuat untuk senantiasa hidup secara teratur. Didalam kehidupan masyarakat tradisional Indonesia yang berpusat pada masyarakat dengan struktur sosial dan kebudayaan sederhana, maka kesadaran hukum tersebut terwujud didalam adat yang (Clifford Sather, 1980:xi)

“...covers all of the various customary norms, jural rules, ritual interdictions and injunctions that guide an individual's conduct, and the sanctions and forms of redress by which these norms and rules are upheld”.

Dengan demikian maka fungsi utama dari adat adalah (Clifford Sather, 1980:ix)

“...To assure harmonious relations among community members, at the same time, conduct in accordance with adat was traditionally believed to maintain a community in a state of ritual well being with respect to the gods and spirits. Any serious breach of adat threaten, relationship, and is dealt with accordingly, not only by secular means, but... often by supernatural sanction or forms of ritual propitiation as well. thus the correctness of adat, when properly adhered to, is demonstrated by a continuing state of spiritual well-being expressed outwardly in terms of health and material prosperity”. oleh karena hukum adat merupakan bagian dari adat atau adat istiadat, maka dapatlah dikatakan bahwa hukum adat merupakan konkretisasi daripada kesadaran hukum, khususnya pada masyarakat-masyarakat dengan struktur sosial dan kebudayaan sederhana.³¹

³¹ Ibid hal 366-365.

Tanggal 24 September 1960 merupakan suatu tanggal yang penting dalam kehidupan hukum di Indonesia. Pada tanggal tersebut telah diundangkan dan mulai berlaku Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, lebih terkenal dengan nama singkatnya "Undang-Undang Pokok Agraria" (selanjutnya disingkatkan : UUPA).

Undang-undang yang meletakkan dasar-dasar pokok dari pada hukum Agraria Nasional yang baru ini memuat ketentuan-ketentuan baru yang penting sekali. isi dari pada UUPA tersebut patut diketahui oleh setiap orang yang berada di negeri ini. Bukan saja para sarjana hukum, setiap pelaksana hukum, setiap pejabat pemerintahan, bahkan rakyat jelata dalam kehidupan sehari-hari akan berhadapan dengan peraturan baru tentang hukum agraria ini. Mengingat bahwa Negara Republik Indonesia merupakan suatu negara agraris, dimana suasana kehidupan rakyat terbanyak (tak kurang dari 70% menurut perkiraan) termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraris, maka apa yang dikatakan disini tidak berlebih-lebihan).³²

Kesadaran hukum dan ketetapan hukum mempunyai korelasi (Hubungan) yang kuat. Dimana kesadaran hukum menyangkut aspek manusia, didalam hukum sebagai salah satu etika masyarakat. Bagaimana sikap manusia (masyarakat), baik objek maupun subjek hukum, baik rakyat maupun pejabat dalam menyingkapi hukum sebagai pranata sosial. Ketetapan hukum, merupakan legalitas hukum

³² Gouw Giok Siong dan Soekahar-Badwi, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, PT. Kinta, Jakarta, 1963, hal 5.

sebagai alat pengatur masyarakat dengan segala konsekuensi dan konsistensinya. Ketetapan hukum akan memberikan setiap peraturan hukum sesuai dengan hirarkinya, dan sesuai pula dengan tujuan suatu peraturan hukum dibuat.

Sebagai anggota masyarakat dan warganegara yang baik sudah seharusnya berkewajiban memenuhi segala peraturan perundangan yang berlaku, agar peraturan perundangan itu dibuat dapat terlaksana. Dengan demikian hak dari pemegang hak milik atas tanah itu dapat terjamin.

Penempatan tanda batas oleh setiap pemegang hak atas tanah tidak hanya berlaku baik bagi pemegang hak yang belum terdaftar, tetapi juga berlaku bagi hak-hak yang telah didaftarkan namun belum ada ukurnya/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya seperti tanda batas tidak dipasang sehingga batas-batas tanah menjadi tidak jelas, oleh karena itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menetapkan agar setiap pemegang hak wajib menempatkan atau memasang tanda-tanda batas dan memeliharanya. Hal ini dimaksudkan agar apabila terjadi sengketa hak, maka petugas pengukur di lapangan dapat dengan mudah memperoleh data fisik yang diperlukan untuk pendaftaran hak tersebut atau penegasan pengembalian batas, dengan demikian maka posisi letak tanah atau bidang tanah dimaksud.

Dalam menetapkan batas bidang tanah dilakukan berdasarkan atas kesepakatan para pemegang hak yang berbatasan oleh karena itu pada saat pengukuran di lapangan para pihak yang berbatasan harus turut hadir sehingga semua dapat mengetahui batas-batas haknya masing-masing.

Mengingat pentingnya penempatan tanda batas maka apabila ada pihak yang hadir pada saat pengukuran ia harus menguasai seseorang sebagai penggantinya dengan kuasa tertulis, sebab pada akhirnya para pihak yang berbatasan tersebut akan menandatangani Berita Acara Penetapan Batas dihadapan petugas pengukur dari Kantor Badan Pertanahan.

Didalam Pasal 17 ayat(3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak yang bersangkutan.³³

Dengan merujuk pada Pasal ini maka jelaslah bahwa setiap orang yang mempunyai hak atas tanah diwajibkan menempatkan dan memelihara tanda-tanda batas haknya yang telah ditetapkan, hal ini dapat dimaklumi karena tanda batas berfungsi antara lain untuk mencegah terjadinya perselisihan di kemudian hari, menentukan luas hak atas tanah, penunjuk letak posisi tanah, menunjuk bentuk situasi tanah (empat persegi panjang, segi empat bujur sangkar atau segitiga).

Penempatan tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan apabila dianggap perlu oleh petugas yang melakukan pengukuran tanda batas, dapat juga memasang tanda batas pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut, terutama kalau garis batas/bentuk tanahnya berkelok-kelok, untuk sudut-sudut batas yang dirasa sudah jelas letaknya karena telah berdiri benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat,

³³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*, Jayatama, 1997, hal 14.

pagar kawat dan sebagainya, hal demikian tidak harus dipasang tanda batas karena semuanya itu sudah merupakan tanda patok yang sah.

2.4.5 Akibat Hukum yang Timbul Atas Tidak Dipenuhinya Kewajiban Memasang Tanda Batas Tanah

Pembangunan yang digalakkan oleh pemerintah maupun yang dilaksanakan oleh masyarakat membawa konsekuensi meningkatnya kebutuhan akan tanah, yang akhirnya kebutuhan akan tanah menjadikan tanah semakin sempit dan terbatas. Oleh karena semakin terbatasnya tanah, maka harga tanah pun semakin meningkat dengan kata lain tanah mempunyai nilai ekonomis dan strategis. Hal demikian itu dapatlah dipahami bukan hanya terjadi dikota-kota besar saja tetapi juga sampai ke desa-desa, oleh karena itu ada sementara orang yang berpendapat bahwa memiliki tanah sama dengan menahan investasi untuk masa yang akan datang dan bahkan menurut falsafah suku Batak yang menganggap tanah adalah pakaian yang tidak pernah sobek yang berarti melambangkan harta kekayaan yang kekal.

Dengan demikian tanah mempunyai nilai ekonomis dan strategis bagi kehidupan masyarakat akan tetapi dalam kenyataannya belum semua masyarakat menyadari betapa pentingnya merawat dan memelihara tanah-tanah yang dimilikinya, hal ini dapat penulis buktikan di Pontianak Barat khususnya dari sejumlah 64 pemegang hak milik yang melaksanakan kewajibannya untuk merawat, memelihara tanah-tanah yang dimilikinya sehingga sering mengakibatkan terjadinya sengketa batas seperti yang sering terjadi di Pontianak Barat. Kelalaian dalam memasang tanda

batas akan mengakibatkan terjadi sengketa batas antara ahli waris pemegang hak dengan pemegang hak lain yang berbatasan sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar, Akan memakan waktu dan bagi pemegang hak apabila akan mengembalikan batas hak dikemudian hari sebagai tidak adanya batas yang jelas dan benar, Menyulitkan pemegang hak apabila akan melakukan jual beli sebagai akibat tidak adanya batas hak yang jelas dan benar, sebab setiap pembeli akan melihat batas-batas hak selain melihat juga keadaan tanah.

Untuk menata kembali tanda-tanda batas guna menyelesaikan masalah-masalah tersebut di atas tidaklah dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak, tetapi harus melalui proses mengajukan permohonan pengembalian batas kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan dan untuk itu tidaklah mudah sebab harus melalui tahapan pekerjaan yang memakan waktu dan tentunya juga biaya, sebagaimana disebutkan didalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Penetapan batas-batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Badan Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukkan batas oleh pemegang hak atas tanah yang

bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.³⁴

Tetapi apabila pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak menyetujui tanda batas dimaksud karena ternyata luas tanahnya tidak sesuai lagi dengan bukti hak yang ada padanya, maka pengukuran untuk mengembalikan tanda batas tersebut menjadi semakin rumit, karena para pihak harus menyelesaikannya melalui gugatan ke Pengadilan Negeri dan ini akan memakan waktu yang lama juga biaya.

Memakan waktu yang lama karena harus menunggu keputusan dari Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum, selain itu keputusan pengadilan tersebut akan membawa konsekuensi di bidang administrasi pertanahan, sebab baik sertifikat, surat ukur maupun buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan harus disesuaikan dengan keputusan pengadilan dan semuanya tentu memerlukan biaya, baik biaya perkara maupun biaya administrasi pertanahan.

Selain akibat hukum tersebut di atas masih ada lagi akibat hukum yang dirasa fatal, yaitu apabila pihak yang mengabaikan pemasangan tanda batas hak setelah 5 tahun dikeluarkan sertifikat kepada para pemegang hak yang berbatasan baru timbul sengketa tentang batas-batas hak, maka kedudukan hak yang tidak mempunyai tanda batas akan menjadi lemah dalam hal pembuktian maupun dalam gugatan, hal ini dapat dilihat di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menetapkan :

³⁴ Ibid, hal 11.

Dalam hak atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.³⁵

Dari ketentuan tersebut maka seseorang yang tidak memasang tanda batas dan tidak memeliharanya akan membawa akibat hukum lemahnya kedudukan pemegang hak dihadapan hukum atau dalam hal pembuktian di Pengadilan.

³⁵ *Ibid*, hal 20.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian. ¹

Menurut Sutrisno Hadi penelitian research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah. ²

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis

¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hal. 6

metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis

sedang empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³

3.1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah : Pendekatan yuridis sosiologis yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian di lapangan). Pendekatan yuridis yaitu melihat hukum hanya sebagai *law in book*. Pendekatan sosiologis digunakan untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan pemasangan tanda batas hak milik, untuk dapat mengetahui masalah yang menjadi penghambat serta akibat hukum yang timbul dengan tidak dilaksanakannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dalam melakukan pendekatan yuridis sosiologis ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu ; pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda

³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Jakarta, 1990, hal. 36.

metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda ; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dengan responden ; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi. ⁴

3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan sistem hukum adat setempat ataupun peraturan perundangan lain, eksistensinya dalam kehidupan masyarakat serta relevansinya, khususnya dalam pengaturan tentang tanda batas tanah. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya. Berkaitan dengan itu maka jenis-jenis penelitian yang akan dilakukan, antara lain:

- a. Penelitian inventarisasi hukum , dimana pada penelitian ini hukum merupakan kegiatan pendahuluan dan bersifat mendasar untuk menemukan kaidah-kaidah tentang sistem hukum adat tentang batas tanah.

⁴ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1995, Hal 5

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro ⁵ dikatakan bahwa ada tiga kegiatan pokok dalam melakukan penelitian ini, yaitu menetapkan kriteria identifikasi untuk menyeleksi norma-norma yang dimasukkan sebagai hukum positif dan norma sosial yang bukan norma hukum, selanjutnya melakukan pengumpulan norma-norma yang sudah diidentifikasi, yang dikumpulkan kedalam suatu sistem hukum yang komperihensif. Secara kongkrit langkah-langkah yang akan dilakukan adalah menetapkan kriteria identifikasi mana yang termasuk norma yang mengatur tentang batas tanah dan mana yang masuk norma sosial. Kemudian mengumpulkan norma-norma yang mengatur batas tanah yang dijadikan sebagai hukum positif.

- b. Penelitian terhadap asas-asas hukum, yaitu penelitian terhadap kaidah-kaidah yang telah diinventarisasi pada penelitian sebelumnya. Dalam hal ini Ronny Hanitijo Soemitro ⁶ menyatakan bahwa penelitian terhadap asas-asas hukum dapat pula dilakukan dalam bidang hukum tidak tertulis yaitu hukum adat. Untuk itu peneliti terlebih dahulu harus mengabstraksikan tingkah laku yang teratur, sehingga menjadi norma hukum dan dari norma hukum itu dicari asas-asas hukumnya. Kongkritnya, dari norma hukum yang

⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal 13.

⁶ *Ibid*, Hal 20

mengatur tentang batas-batas tanah akan dicari asas-asas hukum yang melandasinya.

3.3. Metode Penentuan Sampel

Dalam penentuan ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan banyak subyek didasarkan tujuan tertentu. Hal ini dilakukan karena alasan keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.⁷ Berdasarkan pendapat tersebut, maka penulis menetapkan jumlah sampel sebagai berikut :

- 96 orang pemegang hak milik,
- 1 orang pejabat Kantor Pertanahan kota Pontianak
- 1 orang pejabat Kelurahan Kota Pontianak

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985 Hal 47

sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar. Dalam penelitian ini maka populasinya meliputi semua orang pemegang hak milik atas tanah di Kota Pontianak

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder.

- Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/pengamatan, interviuw/wawancara, questionere/angket. Sedangkan data primer dalam penelitian ini menggunakan wawancara, teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap pejabat yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini. Dimana pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi, akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.
- Data sekunder, yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu:
- UUD 1945 Pasal 33 ayat(3)
 - UUPA No 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria.
 - UU No 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah
 - PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - PMNA 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer, yaitu:
- Buku-buku ilmiah
 - Makalah-makalah
 - Hasil-hasil penelitian

3.5. Metode Analisa Data

Data yang terkumpul mengenai penemuan hukum in concreto dan asas-asas hukum yang melandasi selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif analitis, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruksif mengenai permasalahan yang diteliti.

Disamping itu digunakan juga metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.⁸

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh⁹

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, Hal 20

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. HASIL PENELITIAN

Pada pembahasan berikut ini , penulis akan menguraikan data yang diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan di lapangan berdasarkan fakta yang terkumpul dan terlihat sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan.

Adapun responden yang dijadikan sampel dalam penelitian ini dapat dirinci sebagai berikut:

- Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak
- Lurah di Pontianak Barat.
- 96 (Sembilan Puluh enam) orang pemegang hak milik atas tanah di Pontianak Barat

Hasil penelitian lapangan sangat diperlukan dalam menjawab permasalahan yang diajukan, selain itu fakta dari hasil penelitian lapangan tersebut akan didukung oleh teori maupun pendapat para ahli yang berhubungan dengan materi penelitian ini.

Untuk mengetahui gambaran umum Daerah Tingkat II Kota Pontianak:

4.1.1 Keadaan Geografis Daerah Kota Pontianak

Kota Pontianak adalah merupakan Ibu Kota Propinsi Kalimantan Barat, yang terletak diantara 2° Lintang Utara, 3°Lintang Barat dan diantara 108°-114° Bujur Timur. Selain itu, Pontianak berada dipertemuan muara sungai Kapuas dan Sungai Landak, yang merupakan urat nadi perhubungan, yang besar perkembangannya bagi daerah.

Perlu juga diketahui bahwa batas wilayah Kota Pontianak adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Siantan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Sungai Raya;
- sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Sungai Ambawang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Sungai Kakap.

Disamping itu, Kota Pontianak memiliki luas wilayah 107,82 km², yang terdiri dari 4 Kecamatan, yaitu:

- Kecamatan Pontianak Barat : 32,45 km²
- Kecamatan Pontianak Selatan : 29,37 km²
- Kecamatan Pontianak Utara : 37,22 km²
- Kecamatan Pontianak Timur : 8,78 km²

4.1.2 Keadaan Penduduk

Jumlah Penduduk Kota Pontianak, yang meliputi ke empat Kecamatan, adalah 315.426 jiwa dan terdiri dari 53.635 kepala keluarga,

sementara itu, jumlah penduduk Kota Pontianak dan Pertambahan Penduduk pertahunnya terlihat dalam Tabel berikut ini:

TABEL 1
PENDUDUK KOTA PONTIANAK DAN
PERTUMBUHANNYA/PERTAHUN

Tahun	Rumah Tangga	Jumlah (dalam jiwa)
1995	51.013	304.490
1996	51.308	306.514
1997	51.565	308.427
1998	51.575	340.867
1999	51.926	344.919
2000	53.635	355.426

Sumber : Kantor Statistik Kota Pontianak Tahun 2000

Dari jumlah penduduk yang terlihat dalam Tabel 1 ini, ternyata Penduduk Kota Pontianak mengalami kenaikan pada setiap tahunnya, tingkat kenaikan atau perkembangan penduduk itu rata-rata 0,70% pertahunnya.

Adapun mobilitas penduduk yang disebabkan oleh kelahiran sampai dengan bulan mei 2002 adalah sebanyak 58 orang, Kematian 20 orang, datang 470 orang dan pindah 589 orang. Sedangkan komposisi Penduduk dilihat dari umur dan jenis kelamin dapat dilihat pada tabel berikut ini.

TABEL 2
PENDUDUK MENURUT UMUR DAN
JENIS KELAMINNYA

Umur	Laki-Laki	Perempuan
0- 4	280	302
5- 9	250	266
10-14	206	246
15-19	156	189
20-24	170	162
25-29	156	160
30-34	150	160
35-39	170	165
40-44	156	74
45-49	150	87
50-54	145	46
55- keatas	79	36
Jumlah	1726	1893

Sumber Data : Kantor Statistik Kota Pontianak

4.1.3 Agama

Menurut data Monografi Kantor statistik, adapun jumlah penduduk yang beragama islam sebanyak 29.213, Khatolik 4214, Protestan 2088, Hindu 47, Budha 1509, dan sisanya adalah kepercayaan lainnya. Berdasarkan data tersebut maka dapat diketahui bahwa sebagian besar adalah beragama Islam taat. Sedangkan sisanya adalah beragama lain, dengan tingkat kerukunan yang tinggi diantara sesama pemeluk agama yang ada.

Sedangkan untuk mengetahui jumlah penduduk menurut tingkat pendidikannya dapat kita lihat dalam tabel 3 berikut ini.

TABEL 3
PENDUDUK MENURUT PENDIDIKANNYA

Pendidikan	Jumlah
TK	1682
SD	3983
SLTP	4889
SMA/SLTA	5327
Akademi(D1,D2)	1647
Sarjana (S1-S3)	1344
Lain-Lain	18.285

Sumber Data : Kantor Kelurahan Pontianak Barat 2002

Sedangkan mengetahui berapa banyak tanah yang sudah bersertipikat di Pontianak Barat dapat dilihat pada tabel berikut ini:

TABEL 4
TANAH YANG SUDAH BERSERTIPIKAT DAN
YANG BELUM BERSERTIPIKAT

NO.	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Yang sudah Bersertipikat	56	60%
2.	Yang belum Bersertipikat	40	40%
	N= 96	96	100%

SUMBER DATA : Hasil Penelitian lapangan yang diolah

Dari tabel tersebut di atas dapat diketahui bahwa sebagian besar responden menyatakan tanah yang dimilikinya sudah mempunyai sertipikat, hal mana dapat dilihat sebanyak 56 responden atau sebesar 60%, sedangkan 40 responden atau sebesar 40 % responden yang belum memiliki sertipikat hak atas tanah miliknya.

Selanjutnya untuk mengetahui apakah permohonan yang masuk dapat diukur atau tidak oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kotamadya Pontianak, dapat dilihat dari tabel 5 berikut ini :

TABEL 5
PELAKSANAAN PEMASANGAN TANDA BATAS
OLEH PARA PEMEGANG HAK MILIK

NO.	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Yang melaksanakan	25	20%
2.	Yang tidak Melaksanakan	71	80%
	N= 96	96	100%

SUMBER DATA : Hasil Penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa sebanyak 25 responden atau sebesar 20% responden yang melaksanakan pemasangan tanda batas, sedangkan 71 responden atau 80% responden tidak melaksanakan kewajibanya dalam memasang tanda batas, maka pengukuran tidak dapat dilaksanakan atau ditunda.

Bahwa untuk mengukur tingkat pengetahuan responden terhadap peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat dilihat pada tabel 6 berikut ini:

TABEL 6
PENGETAHUAN RESPONDEN TERHADAP
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

NO.	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Mengetahui	25	20%
2.	Tidak mengetahui	71	80%
	N= 96	96	100%

SUMBER DATA : Hasil Penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan pada tabel tersebut diatas dapat diketahui bahwa sebanyak 25 responden atau sebesar 20% responden telah mengetahui tentang ketentuan pemasangan tand batas sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sedangkan yang tidak mengetahui sebanyak 71 responden dan atau sebesar 80% responden.

Selanjutnya untuk mengetahui sumber pengetahuan responden terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dapat dilihat pada tabel 7 berikut ini:

TABEL 7
PENGETAHUAN RESPONDEN TERHADAP BENTUK DAN
TATA CARA PEMASANGAN TANDA BATAS

NO.	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Mengetahui	25	20%
2.	Tidak mengetahui	71	80%
	N= 96	96	100%

SUMBER DATA : Hasil Penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa sebagian responden belum mengetahui dan memahami bentuk dan tata cara pemasangan tanda batas, hal ini terlihat sebanyak 71 responden atau sebesar 80% tidak mengetahui bentuk dan tata cara pemasangan tanda batas, sedangkan yang mengetahui hanya 25 responden atau sebesar 20% responden saja yang mengetahui bentuk dan tata cara pemasangan tanda batas.

Kemudian untuk mengetahui alasan kenapa responden tidak memasang tanda batas sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dapat dilihat pada tabel 8 berikut ini:

TABEL 8
ALASAN TIDAK MEMASANG TANDA BATAS OLEH RESPONDEN
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

NO.	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Budaya Setempat/Adat	60	60%
2.	Lain-lain	36	40%
	N= 96	96	100%

SUMBER DATA : Hasil Penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan tabel diatas ternyata dari 96 responden yang tidak memasang tanda batas sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, sebanyak 60 responden atau sebesar 60% menyatakan dipengaruhi oleh budaya setempat, sedangkan 36 menyatakan lain-lain dalam arti tidak mengetahui adanya peraturan pemerintah tersebut.

Selanjutnya untuk mengetahui pernah tidaknya Badan Pertanahan Nasional mengambil tindakan terhadap pemegang hak milik yang tidak memasang tanda batas dalam melaksanakan dan menerapkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah lebih lanjut dapat dilihat pada tabel 9 berikut ini:

TABEL 9
PERNAH TIDAKNYA PIHAK BPN MENGAMBIL
TINDAKAN TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK
TIDAK MEMASANG TANDA BATAS

NO.	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Pernah	56	60%
2.	Tidak Pernah	40	40%
	N= 96	96	100%

SUMBER DATA : Hasil Penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa pernah tidaknya pihak Badan Pertanahan Nasional mengambil tindakan terhadap pemegang hak milik yang tidak melaksanakan pemasangan tanda batas sesuai Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 berupa tindakan yang pernah dilakukan sebanyak 56 responden atau sebesar 60% responden, kemudian tidak pernah dilakukan suatu tindakan sebanyak 40 responden atau sebesar 40% responden, dalam hal ini dapat ditindaklanjuti dengan ditanggukan atau dibatalkannya pengukuran terhadap bidang tanah yang didapati tidak memasang tanda batas oleh petugas pengukuran.

Untuk point 4 dan 5 pada tabel diatas (tabel 9) yaitu pernah dan tidak pernahnya suatu tindakan dari BPN itu hanya merupakan kebijaksanaan yang diambil oleh pihak kantor pertanahan Kota Pontianak dengan tujuan agar ketentuan dari Peraturan

Pemerintah nomor 24 tahun 1997 secara umum dapat dilaksanakan dan ditaati oleh pemegang hak milik atas tanah khusus tentang pendaftaran tanah.

Selain menyebarkan angket kepada 96 orang pemegang hak milik atas tanah yang terdapat di kelurahan sungai jawi luar kecamatan Pontianak Barat, penulis juga mengadakan wawancara lisan dengan aparat kantor pertanahan kota madya Pontianak, kepala kelurahan Kota Pontianak serta ketua RT setempat sehingga dapat diperoleh hasil sebagai berikut:

1. Dari aparat Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

- a. Bahwa pengukuran atas suatu bidang tanah yang dimohon seseorang akan ditangguhkan pengukurannya untuk sementara waktu bilamana belum diketahui data fisiknya sebagaimana memenuhi Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- b. Untuk bidang tanah yang belum bersertifikat, biasanya tidak mempunyai tanda batas yang sesuai dengan ketentuan yang diatur didalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 yang ada adalah batas-batasnya dari perpohonan keras yang ditanam disekeliling tanahnya.

2. Dari kepala kelurahan Pontianak Barat

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya hal mana disebabkan pemegang hak milik atas tanah tidak menyadari pentingnya pemasangan tanda batas yang dimaksudjuga dipengaruhi oleh budaya setempat. Disamping itu tingkat pengetahuan tentang materi dari peraturan tersebut sangat kurang, hal tersebut

dapat dibuktikan dengan melihat tabel 8 tentang pengetahuan responden terhadap bentuk dan tata cara pemasangan tanda batas, karena selama ini yang diketahui oleh masyarakat setempat adalah yang didasarkan pada hukum adat.

- b. Kepada pemegang hak milik atas tanah yang akan mengajukan permohonan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan Kota Pontianak, mendapat penjelasan dari aparat pertanahan tersebut agar memasang tanda batas sesuai dengan ketentuan yang berlaku bukan didasarkan pada hukum adat sebagaimana yang dipraktekkan oleh masyarakat..

3. Dari ketua RTsetempat

- a. Kepada pemegang hak milik atas tanah sehubungan dengan kegiatan pemasangan tanda batas selalu mendapat kesulitan terutama dalam hal melengkapi dalam surat menyurat hal mana disebabkan karena sebagian besar tanah tersebut diperoleh dari pewarisan.
- b. Keterlambatan pemasangan tanda batas yang dilakukan oleh pemegang hak milik atas tanah disebabkan oleh kurangnya informasi dan kurangnya penyuluhan terhadap pemegang hak milikatastanah serta tidak ada sanksi yang tegas dari BPN.

4.2. PEMBAHASAN

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan di Pontianak Barat Kelurahan Sungai Jawi Luar mengenai “ **Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi Para Pemegang Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Beserta Hambatannya Di Pontianak Barat**”.

4.2.1. Pelaksanaan Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Atas Tanah Hak Milik

Dari hasil penelitian terungkap bahwa pemasangan tanda batas tersebut belum dilaksanakan secara baik. Hal mana dapat diketahui bahwa pemasangan tanda batas baru dilaksanakan untuk tanah yang sudah bersertipikat, sedangkan untuk tanah yang belum bersertipikat belum dilaksanakan (Tabel 4).

Kewajiban pemasangan tanda batas atas tanah dimana, ketentuan tersebut dapat kita temukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, kemudian dijabarkan lagi dengan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dimana dalam pasal 20-23 ini terdapat ketentuan yang mewajibkan Pemasangan tanda batas.

Kewajiban pemasangan tanda batas ini tidaklah dilakukan begitu saja, melainkan harus mengikuti ketentuan yang berlaku (Pasal 20-23 PMNA 3/1997), apabila dilakukan tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dalam arti penggunaan bahan, bentuk dan ukuran tanda batas ini akan membawa akibat lemahnya pembuktian apabila terjadi sengketa dikemudian hari.

Dalam kehidupan sehari-hari khususnya di Pontianak Barat baik dalam penggunaan bahan, bentuk maupun ukurannya sering diabaikan, bahkan banyak yang belum melaksanakannya. Oleh karena itu perlu kiranya dalam masyarakat diadakan semacam gerakan sadar pemasangan tanda batas oleh Badan Pertanahan beserta Masyarakat setempat.

Dengan adanya tindakan tersebut diharapkan dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat serta mencegah terjadinya sengketa batas tanah. Jika kita telusuri lebih lanjut, kewajiban pemasangan tanda batas yang telah diatur dalam PMNA 3/1997 ini bukanlah merupakan hal yang baru bagi masyarakat, karena di dalam masyarakat adat dikenal adanya tanah ulayat.

Menurut Soerojo Wignjodipoero mengatakan bahwa di dalam masyarakat adat itu sendiri sebetulnya telah dikenal adanya pemasangan tanda batas yang dilakukan disekeliling tanahnya, akan tetapi usaha yang dimaksud dalam pasal ini tidak dapat dilaksanakan secara sempurna¹

Hal ini berarti bahwa pengaturan terhadap batas-batas tanah sebelumnya telah diatur dalam hukum adat karena mengingat hukum adat itu sifatnya tidak tertulis, sehingga akan sangat sulit dalam hal dilakukannya pembuktian. Oleh karena itu saya sangat sependapat bahwa upaya pemerintah yang telah mengatur secara tegas mengenai pemasangan tanda batas tersebut, namun pengaturan seperti ini harus disertai dengan adanya sanksi. Apabila tidak disertai sanksi suatu peraturan

¹ Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Hajimas Agung, Hal 199

akan sangat sulit untuk dilaksanakan disamping itu juga harus diperhatikan nilai-nilai sosial budaya, pengetahuan hukum masyarakat, hal tersebut dapat diatasi dengan cara pendekatan serta penyuluhan hukum.

4.2.2. Faktor Penghambat Dalam Pemasangan Tanda Batas.

Dari hasil penelitian di lapangan diperoleh data bahwa faktor yang menjadi penghambat di dalam pemasangan tanda batas atas tanah adalah disebabkan karena 2 faktor yaitu faktor ekonomi dan faktor hukum.

Adapun faktor ekonomi tersebut dapat berupa mahalnya biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat, hal mana tidak hanya biaya formal yang telah ditentukan melainkan faktor lain yang bersifat teknis. Sedangkan faktor hukumnya adalah persyaratan yang banyak serta prosedur yang rumit

Namun apabila kita telusuri lebih jauh sebagaimana yang dikatakan oleh Soerjono Soekanto². Dikatakan ada lima faktor yang mempengaruhi berlakunya suatu hukum yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (Undang-undang).
2. Faktor penegak hukumnya
3. Faktor sarana atau fasilitas pendukung pelaksanaan hukum

² Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakkan Hukum*, Rajawali, Jakarta, Hal 19

4. Faktor dimana hukum itu berlaku
5. Faktor kebudayaan.

Dengan mengacu kepada pendapat tersebut maka di Pontianak Barat Kelurahan Sungai Jawi Luar dimana faktor yang lebih dominan adalah faktor yang ke 4 (faktor dimana hukum itu berada) dan faktor ke 5 (Faktor kebudayaan). Hal mana disebabkan karena masyarakat yang ada adalah bersifat heterogen yang terdiri dari berbagai etnis dan suku bangsa dengan budaya yang berbeda-beda, yang tentunya akan membawa konsekwensi watak dan perilaku yang berbeda yang pada akhirnya akan mempengaruhi penerapan hukum.

Selain faktor tersebut di atas, juga disebabkan oleh faktor yang pertama (Faktor hukum) hal mana dapat kita ketahui bahwa pengetahuan masyarakat tentang hukum itu sendiri khususnya pengetahuan tentang pemasangan tanda batas adalah seimbang dalam arti antara yang mengetahui dengan yang tidak mengetahui adalah sama, hal ini berarti fiksi hukum yang menyatakan semua orang tahu akan hukum tidaklah dapat diterima seratus persen. hal lain juga disebabkan karena budaya hukum serta adat istiadat setempat, yang mengakibatkan adanya persepsi yang salah dari pemegang hak milik mengenai pemasangan tanda batas atas tanahnya. Adapun hal yang perlu diketahui adalah hukum yang dimaksud adalah PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

4.2.3. Akibat Hukum Yang Timbul Dengan Tidak Dilaksanakannya Kewajiban Pemasang Tanda Batas Atas tanah

Seperti yang telah dikemukakan di atas bahwa kebutuhan tanah terus meningkat sejalan dengan pertambahan jumlah penduduk yang sangat besar dan masalah yang dihadapi umumnya adalah bersumber dari pertumbuhan jumlah penduduk tersebut. Luas tanah terbatas dan tidak akan mengalami pertambahan, merupakan salah satu penyebab selalu meningkatnya nilai ekonomis dan kultural tanah. Kalaupun terjadi penambahan luas tanah akibat proses alamiah namun pertumbuhan tersebut juga akan diiringi dengan jumlah penduduk yang cepat, jadi pertambahan jumlah penduduk tidak sebanding dengan bertambahnya jumlah tanah. Secara ekonomis, maka luas tanah terbatas sementara manusia selalu bertambah jumlahnya, maka nilai ekonomis tanah akan meningkat. Secara kultural penguasaan tanah akan memperlihatkan eksistensi manusia baik kelompok maupun individual, di dalam masyarakat sehingga akan selalu ada upaya manusia dan masyarakat untuk mempertahankan dan memperluas tanah yang dikuasai. Terbatasnya luas tanah akan menimbulkan upaya untuk saling menguasai³.

Releigh Barlowe mengibaratkan tanah sebagai sepotong intan (batu Permata) yang mempunyai banyak isi ada kalanya tanah dipandang sebagai ruang, alam, faktor produksi, barang-barang konsumsi, milik dan modal. Disamping itu juga

³ Hermayulis, *Penerapan Hukum Pertanahan dan Pengaruhnya terhadap hubungan kekerabatan pada sistem matrinal di Minangkabau yang dikutip oleh Sri Sudaryatmi*, Tesis, Universitas Diponegoro, Hal 163.

memandang tanah sebagai benda yang berkaitan dengan Tuhan (Sang Pencipta). Berkaitan dengan masyarakat yang menimbulkan pandangan bahwa tanah sebagai kosmos, dan pandangan bahwa tanah adalah sebagai tabungan ⁴

Hukum adat dan pranata adat yang mengatur tentang penguasaan tanah akan bermacam-macam atau berlainan pada tiap-tiap daerah atau suku bangsa . keanekaragaman yang hidup ditengah masyarakat (Hukum Rakyat) ini di dasari oleh postulat-postulat hukum berupa nilai-nilai yang ada dalam masyarakat dan melatarbelakangi seluruh kebudayaan masyarakat. Nilai-nilai tersebut oleh T. O. Ihromi disebut juga dengan premis-premis, keberadaanya tidak pernah dipermasalahkan bahkan dijadikan dasar dalam melakukan penilaian bertingkah laku pada suatu masyarakat⁵

Nilai-nilai yang teraktualisasi dalam bentuk norma akan menentukan subjek hak kepemilikan. Walaupun tanah mempunyai nilai ekonomis dan strategis bagi kehidupan masyarakat dan bahkan umat manusia di dunia, tetapi dalam kenyataannya belum semua masyarakat menyadari betapa pentingnya merawat dan memerihara tanah-tanah yang dimilikinya, hal ini bisa dibuktikan dengan fakta yang diperoleh di lapangan baru sebagian kecil masyarakat melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas. Dan fungsinya adalah untuk mempertegas batas atas tanah dilapangan serta sebagai petunjuk posisi letak tanah.

⁴ *Ibid* Hal 163

⁵ T.O. Ihromi, *Antropologi dan Hukum*, Yayasan Obor Indonesia, 1984.

Adapun akibat hukum yang akan di timbulkan dengan tidak melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas tanah tersebut adalah :

- a. akan mengakibatkan terjadi sengketa batas antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak yang lain yang berbatasan sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar,
- b. akan mengakibatkan terjadinya sengketa batas antara ahli waris pemegang hak dengan pemegang hak lainnya
- c. akan memerlukan waktu yang lama bagi pemegang hak apabila akan mengembalikan batas hak dikemudian hari sebagai tidak adanya batas yang jelas dan benar,
- d. akan mengakibatkan pemegang hak apabila akan melakukan jual beli sebagai akibat tidak adanya batas hak yang jelas dan benar.

Dari ketentuan tersebut maka seseorang yang tidak melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas dan tidak memeliharanya akan membawa akibat hukum lemahnya kedudukan pemegang hak dihadapan hukum atau dalam hal pembuktian di Pengadilan Negeri.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan pada uraian dari bab-bab dari penulisan ini, dapat ditarik kesimpulan yang merupakan cakupan dari pembahasan sebelumnya:

5.1 . Kesimpulan

1. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah di Pontianak Barat belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, hal mana disebabkan karena masyarakat setempat masih dipengaruhi oleh hukum adat setempat mereka, sehingga hukum adat lebih menjiwai dalam pribadinya dari pada hukum Nasional, hal mana dapat kita lihat dalam masyarakat adat yang memasang/mengamankan tanahnya yang dimiliki dengan menanam tanaman keras disekeliling tanahnya, padahal kita ketahui bahwa ketentuan tentang Pemasangan Tanda batas tersebut telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kemudian dijabarkan lagi dalam PMNA 3 Tahun 1997.
2. Pemegang hak milik atas tanah yang tidak memasang tanda batas atas bidang tanahnya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997,hal mana disebabkan karena dua faktor yaitu faktor ekonomi dan faktor Hukum yaitu Pemegang Hak atas tanah kurang menyadari arti pentingnya pemasangan tanda batas tersebut serta akibat yang hadapi di kemudian hari. Disamping itu juga disebabkan oleh budaya setempat.

3. Kepada para pemegang hak milik yang tidak melaksanakan kewajibannya memasang tanda batas akan menimbulkan konflik terutama menyangkut data Fisiknya maupun data Yuridisnya serta tidak mendapat perlindungan yang cukup dalam mengamankan tanahnya.

5.2. Saran-saran

1. Bahwa perlu ditingkatkan kesadaran hukum yang tinggi dari pemegang hak milik atas tanah agar melaksanakan kewajibannya dalam menentukan data fisik maupun data yuridisnya agar bidang tanahnya sebagaimana yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, agar dapat dilaksanakan secara baik dan bukan dilaksanakan dengan dipasang seadanya, sebab hal tersebut dapat menghindari sengketa tanah.
2. Untuk menunjang point 1 diatas maka perlu pemegang hak milik atas tanah diberikan penyuluhan-penyuluhan serta penjelasan yang berhubungan dengan itu oleh instansi yang terkait, agar tingkat kesadaran pemegang hak milik atas tanah tentang suatu peraturan yang dikeluarkan dapat terlihat dengan dilaksanakannya ketentuan peraturan yang dimaksud. Dengan masih adanya pemegang hak milik atas tanah yang tidak melaksanakan ketentuan tentang pemasangan tanda batas sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka tidak hanya dengan penangguhan pengukuran atas bidang tanah sebagai tindak lanjut dari teguran lisan pada pemegang hak milik atas tanah, bahkan perlu untuk diberikan sanksi-sanksi tertulis, dengan

demikian dapat dijerat dengan ketentuan yang mengatur hal tersebut, dan ini sebagai langkah awal supaya untuk mencegah sengketa tanah.

3. Hendaknya kepada para pemegang hak atas tanah memasang tanda batas yang jelas atas tanahnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku serta keharusan untuk memeliharanya dan jangan hanya didasarkan pada hukum adat saja tetapi perlu melihat pada hukum yang lebih modern selama hal tersebut tidak bertentangan dengan hukum adat serta harus melihat manfaatnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Abdurrahman. *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*. Akademika Presindo. Jakarta
- Giok, Gouw Siong & Soekahar Badwi. 1963. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Kinta. Jakarta
- Harsono, Boedi. 2000. *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah. Djambatan. Jakarta.
- _____, 1999. *Hukum Agraria Indonesia*. Edisi Revisi. Djambatan. Jakarta.
- Hartono, Sunaryati. 1991. *Pengaruh Hukum Adat Terhadap Pembangunan Di Negara Kita*, Padjajaran, Bandung, Jilid III
- Hadi, Sutrisno, 1999. *Metodologi Research Jilid I*. Psikologi UGM. Yogyakarta
- Kansil C.S.T. 1993. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta.
- Prakoso, Djoko dan Purwanto, Budiman Adi. 1985. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Ghalian Indonesia. Jakarta.
- Perangin, Effendi. 1985. *Mencegah Sengketa Tanah*. Rajawali Perss. Jakarta.
- _____, 1982. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Rajawali Perss. Jakarta.
- _____, 1982. *Sari Kuliah Hukum Agraria I, Konversi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*. Fakultas Hukum UI – Jakarta.
- Parlindungan A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung.
- _____, 1983. *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*. Mandar Maju. Bandung.
- , 1989. *Bunga Rampai Hukum Agraria serta Landreform*. Mandar Maju. Bandung.

- , 1986. *Aneka Hukum Agraria*. Alumni. Bandung.
- Rajagukguk, Erman. 1995. *Hukum Agraria Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*. Chandra Pratama. Jakarta.
- Ruchiyat, Eddy, 1986. *Politik Pertanahan sebelum dan sesudah berlakunya UUPA*. Alumni. Bandung.
- Soetiknjo, Imam. 1990. *Politik Agraria Nasional*. Gajahmada University Perss. Yogyakarta.
- Subekti, R. dan Tjitro Sudibio, R. 1985. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita. Jakarta.
- Subekti, R. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Internusa. Jakarta.
- Sudaryatmi Sri, 2000, Penentuan Hak dan Pemanfaatan Tanah Timbul Dalam Kaitannya dengan Pengembangan Ekonomi Wilayah Pantai (Studi kasus di Desa Bulumanis, Kidul, Kecamatan Margoyoso, Kabupaten Pati), Magister Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro, Semarang
- Soekanto, Soerjono. 1984. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegak Hukum*. Rajawali. Jakarta.
- _____, 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI-Perss. Jakarta.
- _____, 1982. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Rajawali. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Soleman B. Taneko. 1986. *Hukum Adat Indonesia*. Rajawali. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mahmuji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif*. Rajawali. Jakarta
- _____, 1980. *Hukum Masyarakat dan Pembangunan*. Alumni. Bandung
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi dan Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesia
- _____, 1985. *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia. Jakarta.
- _____, 1985, *Beberapa Masalah Dalam study Hukum dan Masyarakat*. Remaja Karya. Bandung
- _____, 1984, *Permasalahan Hukum dan Masyarakat*, Alumni. Bandung.
- _____, 1997, *Aneka Permasalahan Hukum Dalam Masyarakat*. Alunny. Bandung

Terhaar, Mr. B. *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*. Pradnya Paramitha, Jakarta.

Wignjodipoero, Soerojo, 1994. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*. Haji Mas Agung. Jakarta.

-----, 1983. *Kedudukan Serta Perkembangan Hukum Adat Setelah Kemerdekaan*, Gunung Agung. Jakarta

Wignjosoebroto, Sutandyo, 1995. *Dari Hukum Kolonial ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik Dalam Perkembangan Hukum Di Indonesia*. Rajawali Press. Jakarta.

Wijaya Norberta Sabtarini, 2000, *Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi para Pemegang hak milik berdasarkan Pasal 17 PP No 24 Tahun 1997 di Kelurahan Sungai jawi luar, Kec PTK Barat, Kota Pontianak*, Universitas Diponegoro, Pontianak.

Undang-Undang

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang UUPA*

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 *Tentang Pemerintahan Daerah*. Sinar Grafika

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah, Djambatan*. Jakarta

RINGKASAN

Pendaftaran tanah di Indonesia yang diselenggarakan mulai tanggal 24 September 1961 berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 (UUPA), yang tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sejak tanggal 8 Oktober 1997 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 (LNRI 1997-59, TLNRI 3696).

Adapun sistem publikasi dalam sejarahnya ada 2 macam yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sedangkan di Indonesia yang dipakai adalah Negatif, tetapi bukan negatif murni melainkan sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistem publikasi didalam penyelenggaraan pendaftaran tanah mempermasalahkan sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan oleh Negara, sebagai hasil kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan, dan apa akibat hukumnya jika orang dalam melakukan perbuatan hukum dengan tanah sudah terdaftar itu menggunakan data tersebut, dan kemudian ternyata data tersebut dan kemudian ternyata data tersebut terbukti tidak benar.

Bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan sistem publikasinya Negatif yang mengandung unsur positif dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi :” Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Sedangkan

didalam Pasal 23,32, dan Pasal 38 juga menyebutkan bahwa:” Pendaftaran juga merupakan alat bukti yang kuat.

Untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah , adapun syarat yang harus dipenuhi adalah pemasangan tanda batas atas bidang anah tersebut, hal ini dilakukan sebelum pengukuran atas sebidang tanah yang dimaksud, agar terlebih dahulu Pemegang hak milik atas tanah mengajukan permohonan Kepada Kantor Pertanahan Untuk mendapatkan Sertipikat Tanah yang berlaku sebagai alat bkti yang kuat.

Adapun gunanya Pemasangan tanda batas adalah untuk memberikan Kepastian tentang letaknya, batas-batasnya, luasnya, juga sebagai salah satu cara untuk mengamankan tanahnya dari pihak lain yang beritikad buruk, dan yang tidak kalah penting adalah merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam Pembuatan sertipikat tanah.

Juga perlu dipahami terhadap pemegang hak atas tanah disamping mempunyai hak ia juga mempunyai kewajiban hukum. Adapun kewajiban hukumnya adalah untuk memanfaatkan tanah tersebut secara maksimal serta melakukan pemeliharanya, juga harus memperhatikan fungsi sosial dari tanah itu sendiri. Sedangkan yang menjadi hak dari pemegang hak atas tanah adalah untuk mendapatkan perlindungan dari pemerintah, atau dengan kata lain untuk mendapatkan pengakuan hak dari Pemerintah maupun masyarakat lainnya atas hak-hak tanahnya.

Untuk mendapat perlindungan maka kepada pemilik tanah harus memenuhi kewajibannya, salah satunya yaitu Pemasangan Tanda Batas atas tanahnya sebagaimana yang diharuskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan kemudian dijabarkan lagi dengan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional 3 tahun 1997.

Dengan mematuhi ketentuan dalam Pasal 17 ayat (3) PP No 24 ini maka pemilik atas tanah akan memperoleh berbagai keuntungan yaitu : akan memberikan kepastian mengenai data fisik mengenai tanahnya yaitu mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya, ada tidak bangunan di atasnya, selain itu juga akan diketahui data yuridisnya yaitu haknya apa, siapa pemegang haknya, ada tidak beban hukum di atasnya.