

**PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK
MELALUI AJUDIKASI DI KECAMATAN SEBERANG ULU I
KOTA PALEMBANG BERDASARKAN PP 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**



T E S I S

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Strata-2 Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**ROHIMAN, SH
B4B005207**

**PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

**PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK
MELALUI AJUDIKASI DI KECAMATAN SEBERANG ULU I
KOTA PALEMBANG BERDASARKAN PP 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Disusun Oleh :

ROHIMAN, SH
B4B005207

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji
Pada Tanggal :
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Telah disetujui
Pembimbing

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Hj. Endang Sri Santi, SH.MH
NIP. 130 929 452

Mulyadi, SH., MS
NIP. 130.529.429

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, Juni 2007

Penulis,

ROHIMAN, SH

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT. Karena atas rahmat dan ridho-Nya jumlah penulis berkesempatan dapat menyelesaikan tesis yang berjudul ***“Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Ajudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Berdasarkan PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”***.

Selama proses penulisan tesis ini mulai dari penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian sampai tersajikannya karya ilmiah ini, penulis telah banyak mendapat sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tidak ternilai harganya bagi penulis. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan penuh keikhlasan untuk menyampaikan terima kasih :

1. Prof. Dr. dr. Susilo Wubowo, M.S, Med.Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Mulyadi, S.H, M.S, selaku Ketua Tim Penguji dan selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
3. Bapak Yunato, S.H, M.Hum, selaku Anggota Tim Penguji dan selaku Sekretaris I (Bidang Akademik) Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang

4. Bapak Budi Isprioyarso, S.H, M.Hum, selaku Sekretaris II (Bidang Administrasi Umum dan Keuangan) Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Hj. Endang Sri Santi, S.H, M.H, selaku Anggota Tim Penguji dan sebagai Dosen Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan dorongan, petunjuk dan bimbingan sehingga tesis ini dapat diselesaikan.
6. Bapak H. Achmad Chulaemi, S.H, selaku Anggota Tim Penguji Tesis Penulis.
7. Bapak Dwi Pirnomo, S.H, M.Hum, selaku Anggota Tim Penguji Tesis penulis.
8. Bapak Son Haji, S.H, M.S, selaku Dosen Wali penulis.
9. Bapak/Ibu Dosen yang telah banyak memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh perkuliahan pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
10. Bapak/Ibu Tata Usah yang telah banyak membantu memperlancar jalannya administrasi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
11. Para pihak yang terlibat secara langsung dalam penelitian tesis ini, khususnya disaat penelitian seperti Kepala Badan Kesatuan Bangsa, Politik dan Perlindungan Masyarakat Kota Palembang, Camat Seberang Ulu I Kota Palembang, Luruh 1 Ulu, 5 Ulu Kota Palembang.

12. Istri tercinta penulis yang selalu memberikan support baik suka maupun duka mendukung penulis dalam menempuh pendidikan di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
13. Anak-anak penulis tersayang yang penuh ceria dikala duka yang selalu berdoa dalam penulis menempuh pendidikan di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
14. Teman-teman seperjuangan angkatan 2005 Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
15. Para sahabat/adik penulis. Abdullah, SH, Subur Wiyono, SH, Haryawan Supatmoko, SH (Hary), Ahdiat Pramono, SH (Dody) dan Raonigel Talu Maraga, SH (Onggek) yang selalu jauh dimata dekat dihati.

Penulis sadari bahwa penulisan tesis ini masih banyak kekurangannya, sehingga pada kesempatan ini penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun serta berhadap semoga tesis ini dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan kebijakan mengambil suatu keputusan.

Semarang, Juni 2007

Ttd,

ROHIMAN, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
PERNYATAAN	
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	
ABSTRAK	
ABSTRACT	
PERSEMBAHAN	
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II TINJAUAN PUSATAKA	9
2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah/Pendaftaran Hak Atas Tanah	9
2.2 Maksud dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	11

	2.3	Dasar Hukum Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	13
	2.4	Beberapa Sistem Dalam Pendaftaran Tanah	14
	2.4.1	Sistem Positif	14
	2.4.2	Sistem Negatif	16
	2.5	Organisasi dan Fungsi Panitia Ajudikasi.....	19
	2.6	Tugas dan Wewenang Panitia Ajudikasi.....	20
	2.7	Tugas dan Wewenang Ketua Panitia Ajudikasi	21
BAB	III	METODE PENELITIAN.....	23
	3.1	Metode Pendekatan	24
	3.2	Spesifikasi Penelitian	24
	3.3	Populasi dan Metode Sampling	25
	3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	26
	3.5	Analisis Data	27
BAB	IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	29
	4.1	Gambaran Umum Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang.....	29
	4.2	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Ajudikasi.....	32
	4.3	Faktor-faktor Pengambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang.....	61

	4.4 Usaha-usaha Dalam Mengatasi Hambatan-	
	Hambatan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis di	
	Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang	63
BAB	V PENUTUP	65
	5.1 Kesimpulan.....	65
	5.2 Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA		

ABSTRAK

Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Ajudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Berdasarkan PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Oleh :

ROHIMAN, SH

Penyelenggaraan pelaksanaan pendaftaran tanah saat ini memulai era baru dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dinyatakan tidak berlaku lagi.

Meskipun demikian, peraturan-peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang telah ada masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan penegasan tersebut, memungkinkan Peraturan Pemerintah ini segera diberlakukan di seluruh Indonesia, yaitu 3 bulan sejak tanggal diundangkan yaitu tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku tanggal 8 Oktober 1997.

Dalam pembuatan tesis ini diuraikan berbagai aspek teknis dan yuridis pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer, yang dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan dan studi lapangan (wawancara), data yang telah terkumpul lalu dianalisis secara analitis kualitatif.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan dan tujuan sistem yang digunakan yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bahwa sistem publikasinya adalah negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2).

Pendaftaran tanah tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa/kelurahan sebagaimana dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadis yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Kata Kunci : Proses Pendaftaran Tanah secara sistematis melalui ajudikasi.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dengan semakin pesatnya jumlah pertumbuhan penduduk yang diiringi oleh perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi, menyebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat, menyadari hal tersebut diatas, maka pengaturan penggunaan tanah sangat penting, termasuk pengaturan pemilikan dan penggunaannya, mengingat jumlah manusia yang akan memanfaatkan tanah tersebut akan semakin bertambah, sementara luas tanah tidak bertambah bahkan cenderung semakin berkurang sebagai akibat proses alamiah maupun oleh sebab lain.

Tanah mempunyai nilai yang dapat memberikan manfaat kepada manusia baik berupa nilai produksi, nilai lokasi, nilai lingkungan, nilai sosial maupun nilai politik. Sumber daya tanah akan mempunyai nilai sempurna apabila mencakup kelima jenis tersebut, namun kenyataannya yang terjadi dalam masyarakat pada umumnya memberikan indikasi bahwa formasi nilai tanah berlangsung tidak utuh, dalam arti lebih rendah dari formasi yang diharapkan, kadangkala hanya mencakup salah satu nilai, sedang nilai-nilai lainnya terabaikan sebab masalah tanah menyangkut kebutuhan yang sangat mendasar

bagi kehidupan manusia, dengan sifatnya yang vital dan strategis sehingga dapat dengan mudah diangkat kepermukaan dan menjadi isu yang sangat sensitif, maka terasa perlunya jaminan kepastian hukum atas tanah yang dijadikan pendaftaran tanah sangat penting, karena dari pendaftaran tanah itu akan melahirkan sertipikat, yang merupakan alat pembuktian yang kuat yang dipunyai seseorang atas suatu obyek tanah.

Berkaitan dengan hal tersebut, Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang mempunyai maksud dan tujuan meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di seluruh Indonesia. Dengan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh badan hukum ke Kantor Pertanahan, pemilik tanah dapat mendapatkan tanda bukti berupa sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Dari Pasal tersebut diatas bahwa pendaftaran tanah harus dilaksanakan seteliti mungkin dengan menghormati hak-hak adat daerah atau desa. Karena pentingnya pendaftaran tanah tersebut, maka baik petugas pendaftaran maupun masyarakat diminta untuk

saling membantu agar tercapai apa yang menjadi tujuan pokok dari pendaftaran tanah itu sendiri.¹⁾

Ketentuan UUPA dilaksanakan oleh PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian memberlakukan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah untuk pertama dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik dan secara sistematis.

Untuk itulah pada Tahun 1994 Pemerintah cq Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis dengan metode adjudikasi, dikenal dengan Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), dengan maksud mensertifikatkan seluruh bidang tanah diluar kawasan hutan dengan biaya murah dan dengan persyaratan yang mudah.

Proyek Administrasi Pertanahan (PAP) ini merupakan proyek bantuan luar negeri yang direncanakan berlangsung selama 25 Tahun. Adjudikasi menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 butir 8 adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan data dan penetapan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran.

Dengan adanya pendaftaran tanah secara sistematis maka diharapkan disetiap jengkal tanah dapat diinformasikan secara akurat,

¹⁾ Mujiono, "*Hukum Agraria*", Liberty, Yogyakarta 1992, Hal. 24

mengingat pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan PP 10 Tahun 1961 belum memberikan hasil yang memuaskan atau belum sepenuhnya dijadikan dasar untuk mendukung program Pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.

Kota Palembang merupakan kota yang cepat laju pembangunannya, baik yang dilaksanakan oleh Pemerintah maupun oleh pihak swasta. Untuk pembangunan ini tentu saja membawa konsekuensi kebutuhan akan tanah cenderung meningkat. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan tingginya keinginan masyarakat untuk memiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang menjamin kepastian hukum melalui prosedur yang sederhana, aman, terjangkau dan terbuka.

Kecamatan Seberang Ulu I yang membawahi beberapa kelurahan merupakan pintu gerbang memasuki Ibukota Propinsi Sumatra Selatan, masih banyak terdapat beberapa bidang tanah yang belum terdaftar dan belum didaftar pada Kantor Pertanahan Kota Palembang, yang mungkin akan mengakibatkan tanah-tanah tersebut tidak jelas kepemilikannya. Ketidakjelasan ini disebabkan belum dibukukannya atau didasarkan pada administrasi yang baik sehingga untuk mendatang dikhawatirkan akan menimbulkan permasalahan dan perselisihan.

Sebagai ujung tombak untuk melayani masyarakat dan dalam upaya memberikan pelayanan serta mengembalikan kepercayaan

masyarakat terhadap pelayanan dibidang pertanahan, maka Kantor Pertanahan Kota Palembang melalui Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Selatan mengusulkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional agar kota Palembang dijadikan salah satu lokasi penyelenggaraan pendaftaran tanah melalui proyek administrasi pertanahan atau Ajudikasi. Usulan tersebut disetujui dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 82-XI-2000 tanggal 2 April 2000 tentang penunjukan lokasi pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sistematis Pola Ajudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang.

Atas dasar kenyataan ini maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : “PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI AJUDIKASI DI KECAMATAN SEBERANG ULU I KOTA PALEMBANG BERDASARKAN PP 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”.

1.2 Perumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I Kota

Palembang berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Adakah hambatan-hambatan dan kendala-kendala dalam pelaksanaan proses pendaftaran tanah melalui ajudikasi serta usaha-usaha yang dilakukan untuk mengatasi hambatan atau kendala tersebut.
3. Bagaimana tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah secara ajudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dengan diadakan penelitian dan penyusunan proposal ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran tanah melalui ajudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengetahui lebih jauh tentang hambatan-hambatan yang dihadapi serta usaha-usaha untuk mengatasinya dalam proses pendaftaran tanah melalui ajudikasi.
3. Untuk mengetahui tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria.
2. Secara Praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi yang tepat bagi pengambil kebijakan bila timbul masalah yang berkaitan dengan Pendaftaran tanah secara sistematis melalui adjudikasi.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan tesis ini perlu adanya sistematika penulisan, sehingga dapat diketahui secara jelas kerangka dari isi yang ditulis.

Tesis ini terdiri dari 5 bab yang selanjutnya akan dirinci lebih lanjut dalam Bab I, Bab II, Bab III, Bab IV, dan Bab V

Bab I : PENDAHULUAN, yang akan diuraikan mengenai fakta-fakta yang menjadi latar belakang masalah penelitian, kemudian mengemukakan permasalahan yang timbul dan latar belakang, selanjutnya menyebutkan tujuan yang akan dicapai dari penelitian serta dikemukakan manfaat yang ingin dicapai dari penelitian.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA, akan memaparkan mengenai proses pelaksanaan pendaftaran tanah melalui adjudikasi berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan hambatan-hambatan yang dihadapi serta usaha-usaha untuk mengatasinya dan

tanggapan masyarakat terhadap pendaftaran tanah secara sistematis di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang.

Bab III : METODOLOGI PENELITIAN, akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Metode Penentuan Sampel, Teknik Pengumpulan Data dan Metode Analisa Data.

Bab IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam bab ini akan diuraikan hasil penelitian dan analisa guna menjawab permasalahan yang diteliti yaitu mengenai proses pendaftaran tanah secara sistematis melalui adjudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I kota Palembang berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bab V : PENUTUP, yang terdiri atas kesimpulan dan saran yang ditemukan dalam penelitian pada penyusunan tesis ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah / Pendaftaran Hak Atas Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal ayat (1) yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan dan pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang dibebaninya.²⁾

Dalam uraian diatas menjadi terang kepada kita bahwa kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data yang berkenaan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sedangkan pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah tersebut guna mendapatkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan memelihara data pendaftaran tanah,

²⁾ Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia*” Jilid 1, edisi revisi 2005 Penerbit Djambatan Jakarta, Hal. 474

pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa

Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diselenggarakan atas prakarsa pemerintah.³⁾

Sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis menurut PP 24 Tahun 1997 didefinisikan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi 6 (enam) hal yaitu :

Pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam Pasal 1 angka 8 ditetapkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan di bantu oleh

³⁾ Ibid. hal. 474

Panitia Ajudikasi dibentuk oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk dan mengenai pembentukan panitia ajudikasi serta susunan tugas dan kewenangan akan diatur lebih lanjut.

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁴⁾

Didalam pengertian definisi tersebut mengandung berbagai aspek teknis dan yuridis dan bila ditinjau lebih dalam lagi, ternyata definisi tersebut merupakan penyempurnaan dari pada ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan PP 10 Tahun 1961 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 UUPA, yang hanya meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, serta pemberian surat tanda bukti hak atau sertipikat.

2.2 Maksud dan Tujuan Pendaftaran tanah

Pasal 19 UUPA menyebutkan adanya keharusan bagi Pemerintah untuk mengatur persoalan pendaftaran tanah dalam rangka melaksanakan kewajiban pokok dari pendaftaran tanah dimana ketentuan selengkapnya adalah :

⁴⁾ Ibid. hal. 486

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Peraturan tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Oleh karena itulah data-data yang disimpan di Kantor Pertanahan baik tentang subyek maupun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa telitinya agar dikemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data tersebut, apakah itu calon pembeli ataukah kreditur ataukah pemerintah sendiri dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah.

Atas dasar ketentuan tersebut diatas, maka tujuan pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar 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 memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2.3 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang Agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum Agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.⁵⁾

⁵⁾ J.B. Soesanto, Diktat “*Hukum Agraria I*”, Hal. 89

Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas adalah merupakan dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

Ketentuan-ketentuan tersebut adalah :

1. Pasal 23 ayat 1 UUPA yang menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pasal 32 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hak guna usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
3. Pasal 38 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

2.4 Beberapa Sistem dalam Pendaftaran tanah

2.4.1 Sistem Positif

Ciri pokok sistem positif bahwa pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak

dapat dibantah, kendatipun ia ternyata bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut, menurut sistem politik ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kebaikan dari sistem positif ini adalah :

- 1) Adanya kepastian dari buku tanah
- 2) Peranan aktif dari pejabat balik nama tanah
- 3) Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.⁶⁾

Sistem positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendati ternyata bahwa pemegang buku sertifikat bukanlah pemilik sebenarnya, oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut adalah tidak benar.

Kelemahan dalam sistem positif ini adalah :

- 1) Peranan aktif pejabat balik nama tanah akan memakan waktu yang lama

⁶⁾ Bachtiar Effendi. *“Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya”*, Penerbit Alumni Bandung 1993 hal. 32

- 2) Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri
- 3) Wewenang Pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.⁷⁾

2.4.2 Sistem Negatif

Ciri pokok sistem negatif yaitu azas Nemo Plus Juris yaitu melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya.

Ciri pokok lainnya dari sistem negatif ini bahwa pejabat balik nama walaupun pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari sistem negatif adalah :

1. Adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati

Kelemahan dari sistem negatif adalah :

1. Peranan pasif pejabat balik nama yang menyebabkan timpang tindih sertipikat tanah

⁷⁾ Ibid hal. 33

2. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh para orang awam⁸⁾

Berdasarkan hal tersebut diatas sistem yang dipakai UUPA adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, pengertian negatif disini adalah bahwa adanya keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan sedangkan pengertian unsur positif ialah bahwa adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam hal penelitian terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut.

Kesimpulan yang dapat kita tarik dalam pelaksanaan proses pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah yang diselenggarakan ini bertujuan memberikan kepastian hak yaitu :

1. Untuk memungkinkan orang-orang yang memegang hak atas tanah itu dengan mudah membuktikan dirinya bahwa dialah yang berhak atas tanah tersebut, apa hak yang dipegangnya, letak dan luas tanah.
2. Untuk memungkinkan kepada pihak siapapun guna dapat mengetahui dengan mudah hal-hal apa saja yang ia ingin

⁸⁾ Ibid hal. 34

ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya calon pembeli tanah, calon kreditur dan lain-lain sebagainya.⁹⁾

Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan-keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak apa yang dipunyainya, berapa luasnya, letaknya dimana, apakah telah dibebani dengan hak tanggungan ataukah tidak.

Dengan demikian penyelenggaraan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah dengan mempergunakan azas publisitas dan azas spesialisitas.

Azas publisitas tercermin dengan adanya data yuridis tentang hak atas tanah seperti subyek haknya, apa nama haknya, peralihan dan pembebanannya, sedangkan azas spesialisitas tercermin dengan adanya data fisik tentang hak atas tanah seperti berapa luas tanah, dimana letak tanah dan penunjukan secara tegas batas-batas tanah.

Berdasarkan hal diatas, maka jelaslah bahwa maksud dan tujuan Pemerintah mendaftarkan tanah/mendaftarkan hak atas tanah ialah guna menjamin adanya kepastian hukum berkenaan dengan data yang pasti mengenai hal ikwal sebidang

⁹⁾ Ibid hal. 43

tanah yaitu dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan dan atau dalam rangka membuka kesempatan kepada umum yang ingin mengetahui tentang hal ikwal tanah tersebut.

Disinilah letak hubungan antara azas publisitas dan azas spesialisitas dalam pelaksanaan suatu pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah diwilayah Republik Indonesia.

Organisasi dan Fungsi Panitia Ajudikasi

Proses pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali penyelenggaraannya khusus bagi bidang-bidang tanah yang belum pernah dibukukan/disertipikatan antara lain sifat pelaksanaannya masal, serentak dengan proses penyelesaian lebih cepat karena ditentukan jangka waktu.

Berdasarkan Pasal 8 PP Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan :

Bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia adjudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria Kepala BPN atau Pejabat yang ditunjuk.

Proses pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu panitia adjudikasi, karena pendaftarannya bersifat masal sehingga dengan demikian tidak mengganggu tugas rutin Kantor Pertanahan.

Tugas dan Wewenang Panitia Ajudikasi

- a) Menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci
- b) Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
- c) Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah.
- d) Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan.
- e) Membantu menyelesaikan ketidak sepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
- f) Mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak.
- g) Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku.
- h) Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan panitia adjudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- i) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepada yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis dilokasi yang bersangkutan.

Tugas dan Wewenang Ketua Panitia Ajudikasi

- a) Memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi.
- b) Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait.
- c) Memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan awal di Rukun Tetangga (RT).
- d) Berdasarkan berita acara pengesahan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 PP Nomor 24 Tahun 1997.
 - (1) Menegaskan konversi hak atas tanah
 - (2) Menandatangani penetapan pengakuan hak
 - (3) Mengusulkan pemberian hak atas tanah negara
- e) Atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertifikat serta mengesahkan peta pendaftaran.
- f) Atas nama Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menandatangani surat ukur.
- g) Atas nama Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang telah didaftarkan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis sebelum

warkah-warkah hak yang bersangkutan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- h) Menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.

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.¹⁰⁾

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.¹¹⁾

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

¹⁰⁾ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, Hal. 6

¹¹⁾ Sutrisno Hadi, *Metode Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, Hal. 4

yang logis sedang empirisme kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan kebenaran.¹²⁾

3.1 Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian lapangan).

Pendekatan yuridis adalah pendekatan dengan menitik beratkan berdasarkan peraturan dan ketentuan-ketentuan yang ada, sedangkan pendekatan empiris yaitu pendekatan dilakukan penelitian lapangan dengan melihat serta mengamati penerapan peraturan-peraturan tersebut dalam prakteknya dalam masyarakat. Pendekatan empiris dipergunakan mengingat permasalahan yang diteliti mengangkat faktor sosial masyarakat.¹³⁾

3.2 Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹⁴⁾

¹²⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosada Karya, Bandung, Hal. 5

¹³⁾ Lexy, J, Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosada Karya, Bandung, Hal. 5

¹⁴⁾ Soejono Soekanto, *Op.Cit*, Hal. 10

3.3 Populasi dan Metode Sampling

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya 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.¹⁵⁾

Didalam penelitian ini populasinya adalah para pemilik tanah yang melaksanakan pendaftaran tanah secara massal dan para pejabat dari instansi-instansi yaitu Camat Seberang Ulu I serta Lurah 1, 5 dan 7 Ulu Kota Palembang.

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro, bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.¹⁶⁾

Dalam teknik penentuan sampel yang digunakan adalah *purposive random sampling* yaitu penarikan sampel bertujuan yang dilakukan dengan cara mengambil Subyek (kriteria tertentu) didasarkan pada tujuan tertentu.¹⁷⁾

Yang berkaitan dengan kriteria yang dimaksud yaitu mengenai proses pendaftaran tanah serta peran masyarakat di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi.

¹⁵⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, Hal. 44

¹⁶⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, Hal. 47

¹⁷⁾ S. Nasution, *Metodelogi Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1988. Hal. 113

Berdasarkan pendapat tersebut, maka penulis menetapkan penentuan sampel dari responden yang dianggap lebih tahu mengenai hak tersebut sebagai berikut :

- 1) Kantor Kelurahan 1 Ulu kota Palembang, 2 (dua) orang, (Lurah/RT)
- 2) Kantor Kelurahan 5 Ulu kota Palembang, 2 (dua) orang, (Lurah/RT)
- 3) Kantor Kelurahan 7 Ulu kota Palembang, 2 (dua) orang, (Lurah/RT)
- 4) Masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah sebanyak 2 (dua) orang.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat dengan jalan pengamatan interview/wawancara.¹⁸⁾

Data primer dalam penelitian ini menggunakan wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap Pejabat Kantor Kelurahan 1 Ulu, 5 Ulu dan 7 Ulu kota Palembang serta beberapa anggota masyarakat yang melakukan

¹⁸⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit.* Hal. 11

pendaftaran tanah sebagai informasi guna melengkapi analisis terhadap permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian.

Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku literature, undang-undang, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.¹⁹⁾ Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yang ada hubungannya dengan pelaksanaan pendaftaran tanah secara adjudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I kota Palembang.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.²⁰⁾

3.5 Analisis Data

Setelah data-data tersebut terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai untuk digunakan menjawab pokok permasalahan penelitian ini. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

¹⁹⁾ Ibid. Hal. 11

²⁰⁾ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* Hal. 52

Dalam menganalisis data penelitian ini dipergunakan metode analisis kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang

Kota Palembang terdiri atas 14 Kecamatan, 103 Kelurahan, 982 Rukun Warga (RW) dan 3.690 Rukun Tetangga (RT), terletak diantara :

02° 52' – 03° 05' Lintang Selatan (LS)

104° 37' – 104° 52' Bujur Timur (BT)

Dengan ketinggian rata-rata 8 meter di atas permukaan laut, luas wilayah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1988 beserta lampirannya adalah 35.380 hektar (353,80 km).

Kota Palembang yang merupakan pusat pemerintahan Propinsi Sumatera Selatan dibatasi oleh :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Kabupaten Banyuasin

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Kabupaten Banyuasin,
Kabupaten Ogan Ilir dan
Kabupaten Muara Enim

Sebelah Timur berbatasan dengan : Kabupaten Banyuasin

Sebelah Barat berbatasan dengan : Kabupaten Banyuasin.

Jumlah penduduk kota Palembang (berdasarkan Palembang Dalam Angka Tahun 2004), sebesar 1.312.551 jiwa, dengan komposisi penduduk laki-laki sebesar 665.66 jiwa (49,61 persen) dan penduduk perempuan sebesar 646.685 (50,39 persen).

Kepadatan penduduk kota Palembang tahun 2004 sebesar 3.276 jiwa per km². Kecamatan terpadat adalah kecamatan Ilir Timur I dengan tingkat kepadatan 11.915 per km². Sedangkan tingkat kepadatan terendah adalah Kecamatan Gandus sebesar 713 jiwa per km².

Kecamatan Seberang Ulu I merupakan salah satu kecamatan yang terletak di wilayah Propinsi Sumatera Selatan, khususnya Kotamadya Palembang, merupakan Kecamatan yang ditunjuk sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis.

Berdasarkan data yang telah diperoleh di kecamatan Seberang Ulu I memiliki areal seluas 1,477 Ha, atau 53,15% dari total luas. Adapun luas masing-masing Kecamatan diwilayah Kota Palembang adalah sebagai berikut :

Tabel : Luas Wilayah Per Kecamatan

Penggunaan Tanah (Ha)

Tanah Urban						Tanah Non Urban	
Kecamtan		Tanah Perumahan	Tanah Jasa	Tanah Perusahaan	Tanah Industri	Pertanian Lahan Kering	Pertanian Lahan Basah
1		2	3	4	5	6	7
1	Ilir Timur I	309.60	65.80	128.50	2.80	0.00	0.00
2.	Ilir Timur II	1.518.00	73.00	81.50	109.00	0.00	6.50
3.	Ilir Barat I	1.482.50	69.80	25.60	9.50	2.843.50	230.60
4.	Ilir Barat II	264.65	17.80	10.50	4.60	0.00	9.80
5.	Seb. Ulu I	922.50	37.50	34.50	6.00	9.00	251.00
6.	Seb. Ulu II	673.75	35.00	10.00	1.25	0.00	112.50
7.	Sukarami	2.059.35	90.50	54.50	33.00	3.264.00	65.00
8.	Sako	1.449.60	41.60	14.50	6.80	502.40	550.00
9.	Kemuning	570.70	46.00	17.00	3.00	10.00	0.00
10.	Kalidoni	1.200.50	33.50	22.50	56.50	269.60	711.70
11.	Bukit Kecil	166.00	31.20	30.60	2.20	0.00	0.00
12.	Gandus	216.50	24.60	9.00	6.40	2.152.80	1.054.70
13.	Kertapati	450.50	24.50	87.50	75.00	0.00	2.107.50
14.	Plaju	726.60	27.20	25.40	225.80	0.00	215.40
Jumlah		12.010.75	618.20	551.60	543.85	9.071.30	5.334.70
Persen		33.95	1.75	1.56	1.54	25.64	15.08

Data Tahun 2006

Sumber data : Kantor Pertanahan Kota Palembang

Dari 14 (empat belas) kecamatan di wilayah Kota Palembang, sebagian besar berupa tanah rawa, pekarangan, perumahan dan lain-lain.

Khusus untuk Kecamatan Seberang Ulu I dengan Kelurahan 1, 5 dan 7 Ulu merupakan daerah yang diprioritaskan sebagai tempat dilaksanakannya proses pendaftaran tanah melalui adjudikasi.

4.2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Adjudikasi

Sebelum memasuki pokok pembahasan terlebih dahulu dijelaskan tentang proyek pendaftaran tanah secara sistematis melalui adjudikasi.

Pendaftaran tanah secara sistematis ini berdasarkan permohonan Pemerintah Indonesia kepada Bank Dunia dengan mengadakan Survey Manajemen dan perencanaan sumber daya tanah dan selanjutnya atas permintaan Pemerintah Indonesia kepada Bank Dunia mempersiapkan suatu proyek.

Proyek tersebut disetujui oleh Pemerintah Indonesia yang menitikberatkan pada hal-hal mengenai manajemen dan sumber daya tanah yang diberi nama Proyek Administrasi Pertanahan (PAP). Proyek Administrasi Pertanahan ini berdasarkan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Indonesia dengan Bank Dunia tanggal 30 September 1994.

Salah satu kinerja proyek tersebut bertujuan guna meningkatkan pemberian dan pendaftaran hak atas tanah. Untuk mencapai tujuan tersebut maka dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis atau massal.

Proyek Administrasi Pertanahan (PAP) merupakan proyek jangka panjang yang sasaran utamanya adalah mendaftarkan bidang-bidang tanah di seluruh Indonesia dalam jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun.

Sasaran pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran untuk hak atas tanah yang belum bersertipikat melalui proses pemberian, pengakuan dan konversi hak atas tanah dengan tetap berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Untuk menentukan daerah mana yang akan dijadikan pilot Proyek Administrasi Pertanahan dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, yang menetapkan bahwa penunjukan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan untuk penetapan lokasi itu pula dibutuhkan informasi baik dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi maupun dari Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Dalam penentuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis diprioritaskan desa/kelurahan yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. Sebagian wilayahnya sudah terdaftar secara sistematis
- b. Jumlah maksimum bidang tanah yang terdaftar $\pm 30\%$ (tiga puluh persen) dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada.
- c. Merupakan daerah pengembangan perkotaan.
- d. Merupakan daerah pertanian yang produktif
- e. Tersedianya titik-titik berangka dasar teknik nasional.

Dalam penyelenggaraan Proyek Administrasi Pertanahan, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 1996, mengenai Struktur Organisasi dan Mekanisme Kerja Proyek Administrasi Pertanahan dimana struktur organisasi proyek tersebut adalah sebagai berikut :

I. Tingkat Pusat Terdiri dari :

1. Project Managemen Committee (PMC) yang diketuai oleh Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dengan anggotanya adalah para Deputi lainnya pada lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
2. Project Tehnical Committee (PTC) yang diketuai oleh Direktur Proyek dengan anggota terdiri dari Kepala Biro pada lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

3. Koordinator Tehnical Audit
4. Kelompok-kelompok kerja
5. Management Support Unit of Pusat (MSUP) sebagai Pimpinan Proyek Pusat, yang membawahi empat saksi.
6. Sekretariat pusat.

II. Tingkat Propinsi terdiri dari

1. Proyect Management Committee of Kanwil (PMCK) yang diketahui oleh pejabat dari lingkungan Pemerintah Daerah Propinsi setempat dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan keanggotaan terdiri dari para Kepala Seksi pada lingkungan Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi
3. Management Support Unit of Kanwil (MSUK) sebagai pimpinan bagian proyek (Pimbagpro) yang membawahi empat saksi yaitu :
 - Pengadaan tenaga
 - Perencanaan dan Marketing
 - Pengadaan Peralatan
 - Tata Usaha

III. Tingkat Kabupaten/Kota terdiri :

1. Kepala Kantor Pertanahan
2. Management Support Unit of Kantor Pertanahan (MSUKP)
3. Panitia adjudikasi

Dilihat dari susunan tata jenjang struktur makro organisasi proyek administrasi pertanahan diatas, MSU-K merupakan pimpinan pelaksana dibidang administrasi sedangkan BPN merupakan pimpinan pelaksana dibidang tanggung jawab secara teknis.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis adalah suatu panitia yang diberi nama Panitia Adjudikasi ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional akan berada di desa/kelurahan dimana proyek tersebut sedang berjalan dengan jangka waktu tertentu (satu tahun).

Panitia adjudikasi dan satuan tugas diwajibkan mengangkat sumpah atau mengucapkan janji dihadapan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Hal ini dilakukan sesuai ketentuan Pasal 49 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Panitia adjudikasi yang telah ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional akan

dilantik oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, masing-masing tim adjudikasi terdiri dari :

- 1 orang ketua
- 1 orang wakil ketua I dari pengukuran dan pendaftaran tanah
- 1 orang wakil ketua II dari hak atas tanah
- 3 Satgas administrasi
- 10 orang Satgas yuridis
- Beberapa orang petugas desa

Tata cara pengambilan sumpah dan pelantikan panitia adjudikasi dilaksanakan mengikuti ketentuan yang berlaku.

Tugas dan Wewenang Panitia Adjudikasi, yaitu :

- a. Menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada diwilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya, kecuali bidang-bidang tanah yang termasuk dalam ketentuan pasal 61 PMNA/ka, BPN No. 3 Tahun 1997.
- c. Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah.
- d. Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan.

- e. Membantu menyelesaikan ketidak sepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
- f. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf d yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusutan pemberian hak.
- g. Mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan seseuai ketentuan yang berlaku.
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dua mingguan dan bulanan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- i. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis di lokasi yang bersangkutan.

Jumlah bidang tanah yang akan di ajudikasi pada suatu desa/kelurahan berjumlah 1000 bidang. Sehingga setiap satu panitia ajudikasi bertanggung jawab mengurus satu bahkan lebih dari satu kelurahan apabila dari satu kelurahan kurang dari 1000 bidang yang akan didaftar secara sistematis.

Jika satu kelurahan kurang dari 1000 bidang maka kelurahan tersebut akan digabung dengan kelurahan lain sehingga memenuhi 1000 bidang tersebut.

Berdasarkan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang dengan membawahi kelurahan 1, 5 dan 7 Ulu mendapat kesempatan untuk menyelenggarakan Proyek Administrasi Pertanahan khususnya pendaftaran tanah secara sistematis dan massal.

Di kecamatan Seberang Ulu I ditargetkan pada tahun pertama yaitu periode 1999/2000 direncanakan 3000 sertifikat, tahun kedua periode 2000 direncanakan sebanyak 6000 sertifikat dan tahun ketiga yang saat ini baru akan berjalan merupakan periode 2007 direncanakan memenuhi target sebanyak 9000 sertifikat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui adjudikasi di Kotamadya Palembang yang biasanya 100% ditanggung oleh Pemerintah dan dibebankan kepada APBN walaupun sebagian besarnya berasal dari pinjaman luar negeri (Bank Dunia), yang mempunyai misi khusus yaitu mempercepat proses pendaftaran tanah dimana bantuan tersebut sebesar 4 milyar rupiah. Namun bantuan-bantuan tersebut bukan merupakan bentuk uang tetapi dalam bentuk sarana-sarana penunjang seperti misalnya bangunan, alat-alat pendukung dengan proses pelaksanaannya dilapangan.

Karena proyek Administrasi Pertanahan khususnya pendaftaran tanah sistematis merupakan proyek dari pemerintah maka dalam proyek ini yang aktif bekerja adalah para pegawai kantor pertanahan dimana mereka datang ke daerah yang sudah ditentukan lokasinya untuk memberikan penyuluhan-penyuluhan di kantor Kelurahan atau tempat pertemuan di Balai Kelurahan.

Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui adjudikasi di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang dilakukan melalui tahapan sebagai berikut :

1. Tahap persiapan, pengukuran dan pemetaan dasar
2. Tahap pendaftaran tanah secara sistematis dan pengukuran bidang-bidang tanah
3. Tahap pembukuan hak dan penerbitan sertifikat

1. Tahap Persiapan, Pengukuran dan Pemetaan Dasar

Kegiatan yang dilakukan pada tahap ini sebelum panitia adjudikasi diterjunkan ke desa/kelurahan lokasi proyek antara lain :

Penunjukan panitia adjudikasi melalui Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk sesuai dengan PP 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka. Untuk wilayah Sumatera Selatan khususnya Kota Palembang pembentukan panitia adjudikasi berdasarkan

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 82-XI-2000 tanggal 2 April 2000 tentang pembentukan panitia adjudikasi dalam rangka pendaftaran tanah secara sistematis tahun anggaran 1999/2000 di Kotamadya Palembang. Didalam pelaksanaan tugasnya panitia adjudikasi dan satuan tugas diwajibkan mengangkat sumpah atau mengucapkan janji di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang. Hal ini dilakukan sesuai ketentuan Pasal 49 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Mobilisasi panitia adjudikasi ke lokasi pendaftaran tanah sistematis dimulai sehari setelah pelantikan tim adjudikasi dan pengambilan sumpah, hal ini dilakukan mengingat anggota panitia adjudikasi tidak hanya berasal dari Kantor Pertanahan setempat saja akan tetapi sebagian berasal dari Badan Pertanahan Nasional Pusat dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi atau Kantor Petanahan di luar lokasi adjudikasi. Pertimbangan lain adalah sejak dilantiknya seluruh anggota tim adjudikasi, maka seluruh tanggung jawab kegiatan pendaftaran tanah telah melekat pada seluruh anggota tim adjudikasi.

Kegiatan lainnya yaitu pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dimana petunjuk teknis maupun standar operasional

prosedurnya sudah dibuat. Petunjuk teknis maupun standar operasionalnya untuk pelaksanaan pengukuran satu bidang maupun banyak bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sporadik maupun sistematis sama saja, karena tujuan utama dalam pendaftaran tanah secara sistematis dari segi pengukuran dan pemetaan adalah adanya peta tunggal dan lengkap, yang berarti hanya ada satu lembar peta pendaftaran untuk satu wilayah yang tercakup dalam peta itu atau kalau dalam sistem koordinat nasional dalam satu nomor lembar peta pendaftaran hanya ada satu lembar peta. Sehingga semua bidang tanah yang terdaftar akan tampak pada satu lembar peta tersebut. Karena sifat pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang mencakup bidang-bidang tanah yang banyak, sebaiknya produk akhir peta pendaftaran harus dalam sistem koordinat nasional.

Dalam kegiatan ini panitia adjudikasi dapat mendatangi Kantor Pertanahan Kota Palembang untuk mencatat sertifikat yang telah terbit di Kelurahan 1, 5 dan 7 Ulu yang menjadi lokasi pendaftaran tanah sistematis serta mengumpulkan peta pendaftaran tanah yang telah diterbitkan untuk desa/kelurahan tersebut.

Mengenai peta dasar di Kantor Pertanahan Kota Palembang berdasarkan sejarah pendaftaran tanah di wilayah kotamadya Palembang tanah-tanah di kawasan kota Palembang tanah-tanah

di kawasan kota Palembang tersebut sebagian sudah diregistrasi pada peta photo udara dan termasuk daerah yang paling lengkap memiliki peta-peta photo udara.

Untuk dokume atas kepemilikan tanah di Kota Palembang memiliki tanda bukti berupa Surat Keterangan Tanah (SKT), grosse akta hak eigendom dimana hak eigendom tersebut dikonversi menjadi hak milik, akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan dan dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala desa/kelurahan dan akta pemindahan hak atas tanah dibuat oleh PPAT.

Memasuki tahap pengukuran dan pemetaan dsar menurut ketentuan dalam PP 24 Tahun 1997 dan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 yang keduanya tentang pendaftaran tanah memungkinkan satuan tugas pengukuran dan pemetaan dilaksanakan oleh pihak ketiga dalam hal ini dibantu oleh konsultan/kontraktor untuk pekerjaan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. Karena waktu yang dipunyai setiap paket/tim adjudikasi paling lama sepuluh bulan. Sebab paling tidak dibutuhkan waktu dua bulan untuk melakukan persiapan, termasuk untuk memberi kesempatan kepada kontraktor atau pihak ketiga untuk melakukan pengukuran dan pemetaan mengikuti prakualifikasi dan lelang pekerjaan pada proyek administrasi pertanahan tingkat Propinsi

atau Kantor Wilayah BPN Propinsi dan untuk pemenang prakualifikasi dan lelang pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di Kota Palembang adalah PT. Geotrav Bhuana Survey.

Pada tahap ini pula panitia adjudikasi mulai mengadakan penyuluhan tentang teknis pelaksanaan adjudikasi sasaran utama penyuluhan adalah para pemilik bidang tanah dalam wilayah Kecamatan Seberang Ulu I yang ditunjuk sebagai lokasi penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, perlu adanya bantuan serta partisipasi dari aparat Kelurahan 1, 5 dan 7 Ulu, khususnya lingkungan RT/RW serta instansi terkait. Maka kepada para kepala Kelurahan 1, 5 dan 7 Ulu tersebut perlu diberikan bekal berupa informasi dan pengetahuan melalui pertemuan yang disampaikan oleh pejabat/petugas Kantor Pertanahan dan tim penyuluh terpadu.

Sesuai dengan tujuan dan sasaran pendaftaran tanah sistematis, maka penyuluhan harus dilaksanakan secara berjenjang. Hal ini dilakukan agar warga masyarakat tahu dan mengerti akan hak dan kewajibannya sehingga tidak merasa dirugikan di kemudian hari. Secara umum materi atau pesan yang disampaikan dalam penyuluhan adalah penjelasan mengenai maksud dan tujuan pendaftaran tanah sistematis serta

tata cara kerja pendaftaran tanah sistematis serta tata cara kerja pendaftaran tanah sistematis termasuk keberadaan panitia adjudikasi. Himbauan yang disampaikan kepada masyarakat adalah untuk mempersiapkan surat-surat bukti pemilikan/penguasaan tanah, agar masyarakat membantu kelancaran pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis di daerah Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang.

2. Tahap Pendaftaran Tanah secara Sistematis dan Pengukuran Bidang-Bidang Tanah

Pada tahap ini peranan panitia adjudikasi sangat penting, karena tugas pokok panitia adjudikasi antara lain mengadakan pendaftaran hak atas tanah secara massal dan pensertipikatan hak atas tanah.

Keanggotaan panitia adjudikasi meliputi pejabat BPN selaku ketua, 2 (dua) orang petugas BPN. Kepala desa/lurah setempat dan seorang staf pemerintah desa/kelurahan. Dalam pelaksanaannya dibantu oleh 5 (lima) unit SATGAS pengumpul data yang masing-masing terdiri dari 2 (dua) orang petugas BPN dan seorang ketua RT/lingkungan serta satu unit tenaga administrasi yang terdiri dari 3 (tiga) orang petugas BPN.

Kegiatan-kegiatan yang diharapkan pada tahap ini adalah :

A. Mobilitas Tim Ajudikasi ke Lokasi Proyek

Dimulainya pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis yaitu setelah dilakukan pelantikan panitia ajudikasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang dan setelah tim ajudikasi berada di lokasi proyek dengan menempati kantor lapangan dengan cara menyewa bangunan atau rumah masyarakat setempat yang lebih dikenal dengan nama Base Camp tim ajudikasi dan sekaligus pula berfungsi sebagai kantornya tim ajudikasi.

B. Penyuluhan dan Pengumuman Pelaksanaan Ajudikasi

Kegiatan penyuluhan dan pengumuman pelaksanaan dilakukan secara bertahap melalui pemberitahuan kepada Walikota oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi melalui Kantor Pertanahan Kota Palembang tentang ditunjuknya beberapa daerahnya sebagai lokasi proyek dengan disertai permohonan dapat membantu pelaksanaannya.

Dalam tahap pelaksanaan penyuluhan pendaftaran tanah sistematis, sasaran peserta penyuluhan sangat bervariasi baik dari tingkat pendidikan maupun struktur masyarakat, maka pelaksanaan penyuluhan dilaksanakan secara berjenjang pula, yaitu penyuluhan untuk aparat kecamatan dan desa/kelurahan dan untuk masyarakat peserta pendaftaran tanah sistematis.

Tahap Pertama penyelenggaraan penyuluhan di wilayah kecamatan dengan sasaran pemuka masyarakat, camat, lurah, ketua LKMD/K, ketua LMD/K, ketua lingkungan, ketua RW/RT dan pemimpin informal (tokoh masyarakat, pemuka agama dan ketua organisasi sosial lainnya).

Tahap Kedua penyelenggaraan penyuluhan di wilayah kelurahan/desa yaitu memberi penyuluhan kepada kelompok masyarakat peserta/pemilik tanah. Kegiatan penyuluhan dilakukan secara tatap muka dimana penyuluhan dalam bentuk ceramah yang dilanjutkan dengan tanya jawab.

Berdasarkan hasil penelitian di wilayah Kotamadya Palembang, maka daerah yang dijadikan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan sekaligus sebagai daerah yang dijadikan sampel penelitian adalah :

Kecamatan Seberang Ulu I yang membawahi :

- Kelurahan I Ulu
- Kelurahan 5 Ulu dan
- Kelurahan 7 Ulu

C. Penelitian riwayat status hak bidang-bidang tanah serta penetapan batas-batasnya

Dengan berpedoman pada rencana kerja operasional yang dibuat tersebut para Satgas mulai turun kelapangan untuk

melakukan penelitian riwayat status hak setiap bidang tanah, didampingi oleh masing-masing ketua RT/lingkungan.

Penelitian riwayat tanah berupa pengumpulan surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan bidang tanah dari para pemilik atau pemegang hak bidang tanah antara lain berupa surat pernyataan hibah jika tanah tersebut merupakan tanah hibah, surat pernyataan pembagian harta warisan jika tanah tersebut akan dibagi, dan sebagainya.

Dari hasil penelitian di tiga kelurahan di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang diperoleh data bahwa sebagian besa tanah yang dipunyai adalah tanah adat yang di konversi, sedangkan sebagian kecil lainnya berasal dari tanah warisan dan peralihan jual beli.

Dalam praktek di lapangan untuk penetapan batas-batasnya, para kepada desa/lurah beserta aparat dan masyarakatnya telah lebih dahulu memasang patok-patok batas ditiap-tiap bidang tanah yang akan diukur. Hal ini dilakukan semata-mata untuk lebih mempermudah pekerjaan panitia adjudikasi dan menunjukkan adanya antusias dari masyarakat itu sendiri dengan adanya pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis.

D. Pengukuran dan pemetaan batas bidang-bidang tanah pengukuran kadastral

Untuk keperluan pendaftaran hak, pengukuran bidang tanah dilaksanakan setelah selesai melakukan penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas pada bidang yang dimohon.

Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan posisi/letak geogravis, batas, luas dan bentuk geometris bidang tanah untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah, dalam hal ini untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis. Pengukuran untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan untuk pembuatan peta pendaftaran, peta bidang tanah, lampiran sertipikat (berupa surat ukur), dan terutama untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas apabila karena suatu hak batas-batas bidang tanah tersebut hilang.

E. Pengumuman hasil penelitian riwayat status bidang tanah dan penetapan batasnya

Setelah surat-surat bukti atau bukti suatu bidang tanah dicatat pada daftar isian, daftar tersebut ditandatangani oleh pemilik atau pemegang hak bidang tanah bersangkutan, para pemilik atau pemegang hak bidang tanah yang berbatasan dan oleh para Satgas.

Pencatatan pada daftar isian tersebut dilakukan dengan menggunakan tanda. Hal ini untuk mencegah terjadinya usaha pengubahan data.

Bila data kepemilikan atau penguasaan semua bidang tanah dalam suatu RT telah dicatat, data tersebut sesuai peraturan perundangan yang berlaku harus diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari (Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997).

Pengumuman ini berisi tentang daftar bidang-bidang tanah bersama-sama dengan peta bidang-bidang tanah yang meliputi RT bersangkutan dan diumumkan dengan cara memasanginya di papan pengumuman di Kantor Kelurahan, Base Camp dan tempat-tempat lain yang dianggap perlu, sehingga semua pihak yang berkepentingan dapat membaca/melihat pengumuman tersebut dan pengumuman dapat dilakukan tanpa harus menunggu seluruh bidang tanah dalam satu Kelurahan selesai dikumpulkan datanya.

Kegiatan pengumuman tersebut dilakukan dengan surat pengumuman yang isinya menyatakan :

1. Mengumumkan hasil penyelidikan riwayat tanah dan penetapan batas-batas bidang tanah dengan peta bidang tanah yang menyebutkan nomor lembar, RT, RW dan desa/kelurahannya serta daftar isian dengan menyebutkan

nomornya dan daftar bidang-bidang tanah dengan menyebutkan nomornya.

2. Mempersilahkan kepada pihak-pihak yang merasa keberatan atas isi atau data yang tercantum dalam peta bidang dan daftar isian tersebut diatas untuk mengajukan sanggahan/keberan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari.

F. Penyelesaian sanggahan/sengketa pemilikan atau penguasaan bidang tanah

Penyelesaian sanggahan/sengketa pemilikan atau penguasaan bidang tanah mempunyai tujuan untuk memberi perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.

Melalui para RT pengumuman tersebut disampaikan kepada warganya, sehingga setiap warga RT dan desa/kelurahan dapat melihat dan meneliti pengumuman tersebut. Bila ada yang tidak sesuai dengan pendapatnya hal tersebut dapat diangguh atau diajukan bantahan dengan membeikan surat bukti atau buktinya selama jangka waktu pengumuman tersebut.

Apabila sanggahan/keberatan tersebut mengakibatkan perselisihan atau persengketaan, maka prosedur penyelesaiannya dengan tahapan pendekatan musyawarah dan kekeluargaan sampai dengan pemberitahuan tertulis. Bila cara musyawarah tidak terselesaikan, panitia adjudikasi dapat berpegang pada pihak yang dinilai mempunyai bukti yang kuat kepada pihak yang lemah pembuktiannya dipersilahkan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Jika demikian halnya maka proses pensertipikatan bidang tanah yang bersengketa ditunda sampai ada penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau *satus quo* dari Pengadilan.

G. Pengesahan hasil penelitian riwayat status bidang tanah dan peta batas bidang tanah serta pembutan berita acaranya

Setelah masa pengumuman selesai, data yang terdapat pada daftar isian, daftar bidang-bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah disahkan oleh panitia adjudikasi dengan membuat berita acara pengesahan serta perlu mencantumkan :

- Jumlah sanggahan atau bantahan yang diterima

- Jumlah sanggahan atau bantahan yang dapat diselesaikan oleh panitia adjudikasi
- Jumlah sanggahan atau bantahan yang belum ada penyelesaian.

Dari data yang diperoleh di tiga Kelurahan di daerah penelitian diperoleh data kumulatif bahwa terdapat 76 kasus bantahan atau sanggahan yang terdiri dari :

- a. 2 (dua) bantahan mengenai sengketa batas
- b. 7 (tujuh) sengketa mengenai pembagian waris
- c. 68 (enam puluh delapan) bantahan mengenai luas yang tidak sesuai antara Surat Keterangan Tanah (SKT) dengan data fisik yang ada dilapangan.

Sedangkan jumlah sanggahan atau bantahan yang tidak dapat diselesaikan sampai dengan terbitnya sertifikat berjumlah 9 (sembilan) kasus, yang terdiri dari :

- a. 2 (dua) kasus sengketa batas.
- b. 7 (tujuh) kasus sengketa waris

Terhadap kasus sengketa waris dari 7 (tujuh) kasus sengketa waris yang tidak dapat diselesaikan disebabkan 5 (lima) kasus ahli waris berada di luar Sumatera dan sulit untuk dihubungi sedangkan 2 (dua) kasus disebabkan ahli waris tidak berada di tempat dan tidak diketahui keberadaannya.

Untuk kasus warisan sudah diusahakan untuk dapat menghadirkan para pihak-pihak yang berhubungan dengan hal tersebut khususnya ahli waris yang bersangkutan guna menghindari adanya sengketa kelak di kemudian hari.

Sedangkan mengenai 2 (dua) kasus sengketa batas, sampai saat diterbitkannya sertifikat masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Kota Palembang. Untuk kasus tersebut panitia adjudikasi telah berusaha dengan jalan menjadi mediator mengupayakan perdamaian antara kedua belah pihak yang bersengketa di lapangan dan telah dilaporkan ke ketua panitia adjudikasi untuk diselesaikan secara musyawarah. Dan untuk sengketa dimana luas batas yang tidak sesuai antara kedua belah pihak dan tidak ada kesempatan antara keduanya, maka saat ini sedang diusahakan dan dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah. Walaupun kasus tersebut sudah masuk dalam sengketa di Pengadilan dan diusahakan agar kedua belah pihak dapat berdamai dan segera mencabut kasus tersebut dari Pengadilan.

Setelah semua permasalahan sudah dituangkan dalam berita acara pengesahan, maka berita cara pengesahan ditandatangani oleh semua anggota panitia adjudikasi. Dengan ditandatanganinya berita acara pengesahan tersebut oleh semua anggota panitia adjudikasi, maka tugas panitia adjudikasi selesai.

3. Tahap Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat

Pada tahap pembukuan hak dilakukan kegiatan-kegiatan :

- a. Pembuatan buku tanah, surat ukur, daftar nama dan kartu nama
- b. Pembuatan peta pendaftaran tanah, atau peta kadastral.

Buku tanah, daftar tanah dan kartu nama disiapkan oleh panitia adjudikasi yaitu :

- Ketua adjudikasi
- Wakil ketua adjudikasi
- Satgas/petugas BPN dan
- Unit administrasi

Tugas kepala desa/lurah sebagai anggota panitia adjudikasi telah selesai pada saat ditandatanganinya berita acara pengesahan. Sedangkan surat ukur dan peta kadastral disiapkan oleh Konsultan/Kontraktor pengukuran atau pemetaan.

Data fisik dan data yuridis untuk pembuatan buku tanah, daftar tanah, kartu nam, surat ukur, dan peta kadastral adalah dokumen-dokumen yang telah disahkan oleh panitia adjudikasi.

Sertipikat dapat disiapkan pembuatannya apabila data mengenai bahan-bahan tersebut telah selesai dibuat seperti daftar isian 201 ruang V yang ditandatangani oleh ketua, dan Satgas dapat melanjutkan pengisian daftar isian 201 ruang VI yaitu ruang bagi Kepala Kantor Pertanahan/Ketua tim adjudikasi.

Dalam memutuskan status hak atas suatu bidang tanah dengan 3 (tiga) alternatif :

1. Ditetapkan sebagai hak milik melalui konversi (langsung) atau melalui pengakuan hak untuk tanah adat
2. Diberikan sesuatu hak berdasarkan keputusan pemberian hak untuk tanah negara.
3. Ada sengketa sehingga penerbitan sertifikat ditunda.

Berkas tersebut selanjutnya diteruskan ke ketua tim adjudikasi untuk ditandatangani dan proses pembuatan sertifikat dapat dimulai. Penyerahan sertifikat dimana Satgas administrasi membuat surat undangan kepada pemilik tanah atau wakilnya untuk mengambil sertifikat di kantor panitia adjudikasi, undangan berisi syarat-syarat pengambilan sertifikat dan biayanya. Dengan menggunakan daftar isian tanda terima Satgas administrasi bersama-sama dengan Satgas yuridis menyerahkan sertifikat kepada yang berhak setelah pembayaran biaya-biaya di lunasi. Sebagai bukti bahwa sertifikat telah diserahkan, pemegang sertifikat atau yang mewakili membubuhkan tanda tangan pada daftar isian tanda terima.

Guna mendapatkan sertifikat tersebut pemilik tanah harus membayar biaya sertifikat yang nilainya cukup rendah yaitu sebesar Rp. 12.500,00.

Kelurahan yang digunakan sebagai sampel penelitian memiliki kebijakan sebagai berikut :

1. Kelurahan 1 Ulu berdasarkan keputusan Lurah 1 Ulu No. 74/30/2000 tidak menambah sama sekali biaya untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, karena masyarakat yang berada di kelurahan tersebut kebanyakan bekerja sebagai buruh dan pekerja paruh waktu dan hanya dikutip biaya administrasi untuk pensertipikatan sebesar Rp. 17.500,00.²¹⁾
2. Kelurahan 5 Ulu berdasarkan keputusan Lurah 5 Ulu No. 37/SK.5U/2000 telah menambah biaya untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, adapun perincian biaya tersebut sebagai berikut :

Untuk tanah adat yang dikonversi dirinci sebagai berikut :

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| - Blangko kutipan alas hak | : Rp. 5.000,- |
| - Legalisasi kutipan alas hak | : Rp. 2.000,- |
| - Legalisasi foto copy KTP | : Rp. 2.000,- |
| - Legalisasi foto copy KK | : Rp. 2.000,- |
| - Legalisasi foto copy SPPT/STTS | : Rp. 2.000,- |
| - Swadaya masyarakat | : Rp. 7.500,- |

²¹⁾ Wawancara dengan H. Aminuddin Halim, Kelurahan 5 Ulu, 25 Mei 2007

Untuk pisah indung atau warisan dirinci sebagai berikut :

- Blangko kutipan alas hak : Rp. 5.000,-
- Legalisasi kutipan alas hak : Rp. 2.000,-
- Legalisasi foto copy surat kematian : Rp. 2.000,-
- Legalisasi foto copy KTP : Rp. 2.000,-
- Legalisasi foto copy KK : Rp. 2.000,-
- Legalisasi foto copy SPPT/STTS : Rp. 2.000,-
- Legalisasi foto copy surat keterangan ahli Waris : Rp. 2.000,-
- Legalisasi pernyataan pembagian waris : Rp. 2.000,-
- Swadaya masyarakat : Rp. 7.500,-

Khusus Jual beli dirinci sebagai berikut:

- Blangko kutipan alas hak : Rp. 5.000,-
- Legalisasi kutipan alas hak : Rp. 2.000,-
- Legalisasi foto copy KTP (penjual/pembeli) : Rp. 2.000,-
- Legalisasi foto copy KK (penjual/pembeli) : Rp. 2.000,-
- Legalisasi foto copy SPPT/STTS : Rp. 2.000,-
- Swadaya masyarakat : Rp. 7.500,-

3. Kelurahan 7 Ulu dengan keputusan Lurah 7 Ulu No. 063/7-U/2000 menetapkan untuk menambah besar pungutan tambahan bagi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis. Dengan ketentuan disamakan dengan Kelurahan 5 Ulu berhubung kedua kelurahan tersebut letaknya berdampingan.

Selain dari pada untuk ketiga kelurahan tersebut yaitu, Kelurahan 1 Ulu, 5 Ulu dan 7 Ulu yang telah memungut biaya pendaftaran yang telah mereka tentukan, dan biaya sertifikat yang telah mereka bayarkan. Masih ada lagi biaya yang mereka bayar besarnya biaya tersebut Rp. 10.000,- dimana pungutan tersebut disetorkan ke petugas adjudikasi diluar pungutan yang telah ditentukan.²²⁾

Hal ini menimbulkan permasalahan disebabkan kurangnya informasi kepada masyarakat tentang pungutan yang dikenakan pada pendaftaran hak atas tanah dan perbedaan pungutan tersebut disetiap Kelurahan dan ditambah lagi pungutan yang dikenakan dan harus disetor ke oknum petugas adjudikasi.

Sehingga menimbulkan protes dari masyarakat yang mendatangi Kantor Kelurahan dan Kantor adjudikasi. Dengan adanya penyuluhan dari petugas BPN Kota Palembang serta aparat dari Kelurahan yang terkait yang menerangkan bahwa dengan adanya pendaftaran sistematis ini memungkinkan dalam

²²⁾ Wawancara dengan Bpk. Moesa, Kelurahan 7 Ulu, 27 Mei 2007

beberapa tahun tidak adanya pendaftaran tanah maupun peralihan hak atas tanah sehingga Kelurahan tidak memiliki pendapatan. Padahal selama ini salah satu pendapatan terbesar datang dari kegiatan pendaftaran tanah. Dengan adanya penyuluhan tersebut maka masyarakat dapat mengerti dan permasalahan dapat diselesaikan secara musyawarah kemudian untuk oknum petugas adjudikasi yang telah memungut biaya diluar dari pungutan yang sudah ditentukan akhirnya di ambil tindakan disiplin dan dipecat dari keanggotaan adjudikasi serta dikembalikan ke kantornya.

Setelah masyarakat membayar biaya sertipikat dengan diawali surat undangan, penyerahan sertipikat dapat dilakukan tanpa menunggu sampai proyek pendaftaran tanah sistematis tersebut selesai dimana penyerahan dilakukan di Kantor Adjudikasi (base camp).

Adapun jumlah sertipikat yang telah dapat diselesaikan melalui pendaftaran tanah sistematis pada sampel penelitian adalah :

Tabel 2 : Jumlah Bidang yang telah Disertipikat :

No.	Nama Kelurahan	Periode	Jumlah Bidang
1.	1 Ulu	1999/2000	3.124
2.	5 Uiu	1999/2000	3.217
3.	7 Ulu	1999/2000	3.439

Sumber data : data primer Tahun 1999/2000

Target pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang selama dua periode adalah :

No.	Periode Pelaksanaan	Target	Hasil yang dicapai
1.	1999/2000	300 bidang	3.708
2.	2000	6000 bidang	6.172

Sumber data : BPN Kota Palembang

4.3 Faktor-faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis yang diharapkan selancar dan sebaik sesuai dengan jiwa dan kehendak Peraturan Perundang-Undangan, dimana di lapangan dapat dijumpai beberapa faktor penghambat dimana faktor-faktor tersebut adalah :

1. Kurangnya koordinasi yang baik antara aparat Kelurahan dengan Panitia Ajudikasi. Kurangnya koordinasi ini disebabkan Panitia

Ajudikasi menyelesaikan suatu permasalahan yang ada di lapangan/ kelurahan, seperti sengketa ahli waris tanpa berusaha menghubungi aparat Kelurahan yang lebih memiliki data yang akurat. Hal ini dimungkinkan karena panitia ajudikasi sendiri dikejar target yang tidak sedikit sedangkan waktunya terbatas.

2. Hambatan juga dapat berasal dari oknum Panitia Ajudikasi antara lain penyalahgunaan wewenang dimana seharusnya membantu masyarakat untuk mendaftarkan haknya sesuai dengan PP 24 Tahun 1997, hal ini menimbulkan rasa kurang percaya masyarakat kepada petugas dari panitia ajudikasi.
3. Honor kerja harian yang tidak diberikan membuat petugas dari aparat Kelurahan enggan bekerja sama dengan panitia ajudikasi.

Karena pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang sudah berjalan dua periode, hambatan-hambatan diatas dijumpai pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis periode tahun 1999/2000.

Tentu saja kekurangan-kekurangan tersebut telah diperbaiki pada kegiatan yang sama pada periode selanjutnya yaitu pada periode tahun 2000, permasalahan yang masih ada yaitu mengenai pungutan yang dilakukan oleh kebijakan Kelurahan. Hal tersebut disebabkan karena kurangnya informasi yang diterima oleh masyarakat. Sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah secara

sistematik itu sendiri dirasakan oleh masyarakat sudah berjalan dengan sempurna hanya tinggal memperbaiki disana-sini yang dirasakan kurang baik.

4.4 Usaha-usaha Dalam Mengatasi Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang

Bahwanya tidak ada suatu masalah yang tidak dapat diselesaikan, untuk itu dalam menyikapi permasalahan yang menjadi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis maka perlu diadakan langkah-langkah untuk mencari pemecahan yang tepat sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis ini dapat diselesaikan dan dipecahkan permasalahannya sesuai dengan yang diharapkan oleh semua pihak.

Adapun langkah-langkah yang perlu dicermati adalah :

- a. Meningkatkan kerjasama disemua sektor antara masyarakat aparat Kelurahan, dan panitia adjudikasi guna terlaksananya pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang baik.
- b. Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis sesuai dengan jadwal yang sudah diterapkan yang baik kepada masyarakat tentang aparat yang bersih dan berwibawa.

- c. Perlu adanya peningkatan penyuluhan hukum secara efektif, melalui berbagai media baik media cetak atau tulisan serta media elektronik agar masyarakat dapat mengetahui dan mengerti betapa pentingnya sertifikat bagi kepemilikan suatu hak atas tanah.
- d. Dan untuk kasus penyalahgunaan pungutan yang dilakukan oleh oknum panitia adjudikasi diluar pungutan yang sudah ditetapkan, sampai saat ini masyarakat masih menginginkan agar uang yang telah mereka setorkan agar segera dikembalikan kalau tidak mereka akan menuntut lewat jalur hukum.

BAB V

PENUTUP

5.1 KESIMPULAN

Dari hasil penelitian di lapangan yang dilakukan dan dibantu oleh hasil penelitian kepustakaan dapatlah ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dengan keluarnya UUPA yang mengatur ketentuan tentang hukum tanah telah mengubah hukum tanah lama secara fundamental dengan menciptakan unifikasi. Demikian juga UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA merupakan pendaftaran tanah yang memberikan tanda bukti berupa sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat. Peraturan pelaksana mula-mula diatur dalam PP 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan berlaku efektif tanggal 8 Oktober 1997. pendaftaran tanah dalam PP 24 Tahun 1997 tetap dilaksanakan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis meliputi wilayah satu atau sebagian desa / kelurahan yang dilakukan atas prakarsa Pemerintah dengan biaya yang lebih murah dan waktunya relatif

lebih cepat. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik yaitu pendaftaran tanah mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan penerima hak atas tanah yang bersangkutan secara individu atau massal. Sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat artinya sebelum dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai alat bukti yang benar. Apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak lagi menuntut haknya apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat.

2. Hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kecamatan Semarang Ulu 1 khususnya di Kelurahan 1 Ulu, 5 Ulu, dan 7 Ulu adalah kurangnya informasi kepada masyarakat mengenai perbedaan biaya tambahan yang dibebankan kepada para pendaftar hak atas tanah sehingga terjadi protes dari masyarakat. Kurangnya sumber daya serta kurang optimalnya sarana yang ada, serta kendala yang datang dari panitia adjudikasi sendiri yaitu terjadinya penyimpangan biaya tambahan diluar biaya yang telah ditentukan menyebabkan kurang

rasa percaya masyarakat kepada panitia adjudikasi. Terbatasnya daya beli pemerintah dalam hal ini BPN terhadap peralatan yang berteknologi mutakhir yang berkemampuan dan berkecepatan tinggi seperti alat-alat GPS dimana selama ini peralatan yang masih dipakai adalah seperti theodolit, tuntutan ketelitian teknis mengenai proses pengadaan data fisik bidang-bidang tanah dan pemeriksaan data yuridis dokumen-dokumen yang menjadi alas hak-hak atas tanah dimana perbedaan luas bidang tanah pada alas hak berbeda dengan luas fisik di lapangan

3. Pada pelaksanaan tanah secara sistematis Kecamatan Seberang Ulu I khususnya Kelurahan 1 Ulu, 5 Ulu, 7 Ulu tanggapan masyarakat sangat baik karena dengan adanya pendaftaran tanah secara sistematis masyarakat dapat memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah dengan biaya yang murah dengan prosedur yang sederhana dan dalam jangka waktu yang cepat. Dimana para petugas adjudikasi proaktif mendatangi setiap pemilik tanah, dengan adanya pendaftaran tanah maka antara bidang-bidang tanah satu dengan lainnya dapat dipasang patok-patok batas yang dilakukan pemilik tanah guna mempermudah pelaksanaan pengukuran. Dengan memperoleh sertifikat berarti hak atas tanah mereka telah terdaftar, masyarakat dapat dengan mudah apabila mereka akan melaksanakan peralihan hak dengan

cepat dan pasti dan bila mereka yang tidak bermaksud untuk menjual tanahnya merasa terlindungi karena tidak seorangpun kehilangan kepemilikan atas tanahnya kecuali mereka benar-benar yakin bahwa hak-haknya akan dijamin. Pemilik tanah dapat setiap saat melakukan konfirmasi tentang haknya, demikian juga bagi mereka yang akan melakukan konfirmasi tentang haknya, demikian juga bagi mereka yang akan membeli tanah dapat melakukan konfirmasi setiap saat dengan penuh keyakinan, bahwa orang yang akan menjual tanah adalah pemilik yang dijamin secara sah.

5.2 SARAN

1. Perlu ditingkatkan usaha-usaha untuk membina pengertian dan kesadaran masyarakat mengenai arti pentingnya proyek tersebut melalui penyuluhan secara luas dengan bermacam cara dan sarana yang ada
2. Perlu ditingkatkan kerjasama antara masyarakat (pemilik tanah) dengan Pemerintah sebagai penyelenggara didalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis
3. Perlu adanya peningkatan sumber daya manusia bagi petugas-petugas adjudikasi khususnya petugas BPN pada bagian pemetaan dan pengukuran

4. Karena kegiatan pendaftaran tanah sistematis sangat membantu masyarakat ekonomi lemah pada khususnya, perlu dikembangkan dijadikan proyek yang bertahap demi terselenggaranya tujuan Pasal 19 dan PP 24 Tahun 1997 serta tertib administrasi pertanahan

DAFTAR PUSTAKA

1. A. Gde Muninjaya A, "Langkah-Langkah Praktis Penyusunan Proposal dan Publikasi Ilmiah", Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta 2000
2. Effendi Bachtiar, "Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya", Alumni, Bandung 1993
3. Hadi Sutrisno, "Bimbingan Menulis Skripsi Thesis Jilid II", Penerbit Andi Offset, Yogyakarta, 1979
4. Hanitijo Soemitro Ronny, "Metode Penelitian Kualitatif". PT. Remaja Rosda Karya, Bandung 1990
5. _____, "Metodologi Research I", Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta 1994
6. Harsono Boedi, Hukum Agraria Indonesia, "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya", Jembatan, Jakarta 1999
7. _____, Hukum Agraria Indonesia, "Himpunan Peraturan Hukum Tanah", Jembatan, Jakarta 2002
8. Hermit Herman, "Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda", Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia Mandar Maju, Bandung 2004.
9. Mudjiono. "Hukum Agraria". Cetakan Pertama Penerbit Liberty. Yogyakarta 1992.

10. Perangin Effendi. "Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum". Cetakan Keempat, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta.
11. Soekanto Soerjono. "Pengantar Penelitian Hukum". UI. Press, Jakarta 1986.
12. Soesanto, J.B. "Diktat Hukum Agraria I". Fakultas Hukum Universitas Agustus 1945, Semarang.
13. S.W. Soemardjono Maria. "Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi, Kompas Jakarta 2001.

Peraturan-Peraturan Perundang-Undangan.

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 58-III-1998 tentang Pengadaan Tenaga Ajudikasi di Lingkungan BPN.

Makalah :

Brotsularno Soelarman. "Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP24 Tahun 1997", Penyampaian Pada Seminar Nasional "Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Tanah Yang Terkait Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya" Yogyakarta. 1997.

Literatur Lain

1. Perbandingan antara "PP 10 Tahun 1961 dengan PP 24 Tahun 1997" tentang Pendaftaran Tanah.
2. "Pandungan Ujian Dinas Tingkat I Badan Pertanahan Nasional". Biro Organisasi dan Kepegawaian 2003.
3. Standarisasi Pendaftaran Tanah Sistematis, Badan Pertanahan Nasional, Tim Penyusun Standarisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Tahun 2001.
4. Bursa Pertanahan 2006, Jendela Informasi tentang Fungsi & Data Pertanahan Palembang, penulis Ir. Roedy Rudianto, M.Si, Penerbit Kantor Pertanahan Kota Palembang, 2006.
5. Palembang Dalam Angka Tahun 2005/2006 (Palembang In Figure 2005/2006), Kerjasama Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Palembang dengan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Palembang.