



**PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH DALAM RANGKA
PENGUATAN HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN
PLAJU KOTA PALEMBANG**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh:

Bayu Sugara

B4B 007 033

PEMBIMBING:

Ana Silviana, SH. M.Hum

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

2009

© Bayu Sugara 2009

**PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH DALAM RANGKA
PENGUATAN HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN
PLAJU KOTA PALEMBANG**

**Disusun Oleh:
Bayu Sugara
B4B 007 033**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 10 Maret 2009**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Ana Silviana, SH.,M.Hum
NIP: 132046692

Mengetahui
Ketua Program Magister
Kenotariatan UNDIP

H. Kashadi, SH.,MH
NIP: 131124438

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bayu Sugara, S.H.

Nirm : B4B 007 033

Program Studi : Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Maret 2009.

Bayu Sugara, S.H.

KATA PENGANTAR

Assalammualaikum Wr.Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis mampu menyusun dan menyelesaikan tesis yang berjudul **“Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Dalam Rangka Penguatan Hak Atas Tanah Di Kecamatan Plaju Kota Palembang”**.

Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam menempuh Sarjana Strata 2 (S2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun.

Selama proses penulisan tesis ini mulai dari penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data lapangan, serta pengolahan hasil penelitian sampai tersajikannya karya ilmiah ini, penulis telah banyak mendapat sumbangan pemikiran dan tenaga yang tidak ternilai harganya bagi penulis. Untuk itu penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, Ms.Med. Sp.And., selaku Rektor Universitas Diponegoro, Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA. Ph.D., selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, S.H. M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H. M.S., selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
5. Bapak Dr. Suteki, S.H. M.Hum., selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
6. Ibu Ana Silviana, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing atas bantuan dan bimbingan serta arahan kepada penulis.
7. Bapak Suparno, S.H, M.Hum., selaku Dosen Wali penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
8. Para Dosen Pengajar dilingkungan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
9. Untuk para responden, terima kasih atas bantuan dalam memberikan keterangan dan informasinya yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjalankan penelitian.
10. Keluarga tercinta, Papa dan Mamaku, terima kasih atas semua jasa, doa, dukungan dan semangat kepada penulis yang tidak dapat terbalas. Kakak-kakakku Roy Ferdian dan keluarga, Ricky

Irlandi dan keluarga dan Indrio dan keluarga terima kasih atas dukungan yang diberikan selama ini.

11. "Endless Love" Mia Resti Listiani, S.H., terima kasih untuk semua perhatian, semangat, pengertian dan kebersamaanya.

12. Untuk Eci, Nanda, Bambang, Pak Sudarmawan, Christhi, Ayu, Fitri, Mira, dan seluruh teman-temanku yang tidak dapat disebutkan satu persatu di kelas Reguler A2 dan teman-teman kost, terima kasih atas dukungan dan semangatnya.

13. Seluruh Staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, atas bantuannya dalam memberikan dukungan fasilitas kepada penulis.

14. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Akhir kata penulis mengharapkan agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis sendiri. Penulis juga mengharapkan kritikan dan saran dari pembaca demi kesempurnaan untuk penulisan yang akan datang. Mudah-mudahan apa yang penulis lakukan saat ini mendapat Rihdo Allah SWT.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Semarang, Maret 2009

Penulis

Bayu Sugara, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Teoritik	9
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hak Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah UUPA	21

B. Pendaftaran Hak Atas Tanah	34
C. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah	38
D. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	42
E. Sertipikat Hak Atas Tanah	52

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kecamatan Plaju.....	56
B. Gambaran Umum Responden	60
C. Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Dalam Rangka Penguatan Hak Atas Tanah Di Kecamatan Plaju Kota Palembang	72
D. Faktor-faktor Yang Menjadi Penghambat Dalam Pelaksanaan Pensertipikatan tanah Di Kecamatan Plaju Kota Palembang	79
E. Upaya-upaya Kantor Pertanahan Untuk Meningkatkan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Penguatan Hak Atas Tanah.....	84

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	87
B. Saran	89

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

ABSTRAK

Dengan melaksanakan pendaftaran, masyarakat pemilik tanah akan merasa aman dan mempunyai kepastian hukum yang kuat akan hak atas tanahnya. Sehingga masyarakat dapat dengan mudah untuk membuktikan kepemilikan bidang tanahnya dan dengan mudah juga untuk menggunakan sertipikat guna menambah nilai jual beli tanah, juga menambah modal usaha dengan cara diagunkan ke bank dan dapat menghindari terjadinya sengketa tanah. Namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat di Kecamatan Plaju Kota Palembang yang tanah-tanahnya belum mempunyai sertipikat hak atas tanah. Mereka tidak memiliki alat bukti tertulis apapun dalam kepemilikan tanahnya. Sehingga hal tersebut sering menyebabkan terjadinya sengketa mengenai batas-batas tanah.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pensertipikatan tanah dalam rangka penguatan hak atas tanah di Kecamatan Plaju Kota Palembang, mengetahui faktor-faktor penghambat pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kecamatan Plaju Kota Palembang dan mengetahui upaya-upaya para pihak untuk mengatasi hambatan tersebut.

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh melalui kepustakaan dan lapangan, selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Pelaksanaan pensertipikatan tanah dalam rangka penguatan Hak Atas Tanah di Kecamatan Plaju Kota Palembang telah dilaksanakan beberapa program diantaranya Prona dan Ajudikasi. Faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kecamatan Plaju Kota Palembang yaitu: besarnya biaya dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah, waktu pembuatan sertipikat dirasakan oleh masyarakat terlalu lama, tingkat kesadaran dan pengetahuan yang dimiliki sebagian masyarakat terutama mengenai prosedur atau cara untuk memperoleh sertipikat dan arti penting perlunya memiliki sertipikat masih kurang, prosedur dalam sertipikasi hak atas tanah sangat berbelit-belit dan manfaat sertipikat tanah tidak terlalu di rasakan oleh masyarakat. Sedangkan upaya-upaya yang dapat dilakukan bilamana terdapat hambatan yaitu: diadakan penyuluhan secara langsung dan tidak langsung, menambah peralatan teknis di kantor pertanahan, secara rutin diadakan penyuluhan tentang prosedur, syarat pendaftaran dan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, meningkatkan sumberdaya manusia untuk aparat atau petugas di kantor pertanahan dan pihak kantor pertanahan setempat menginstruksikan kepada camat agar setiap ada pertemuan sesudah selesai disinggung mengenai masalah arti penting dan tujuan dari pendaftaran tanah.

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah bahwa di Kecamatan Plaju Kota Palembang masih diperlukan sosialisasi tentang hukum pertanahan termasuk tentang Pendaftaran Tanah dalam rangka penguatan Hak Atas Tanah agar masyarakat dapat melaksanakan Pendaftaran Tanah untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah.

Kata Kunci : *Pensertipikatan Tanah, Penguatan Hak Atas Tanah*

ABSTRACT

By perform registration, land owner societies will feel save and have strong legal security about their land right. Therefore society could easily to proved their land ownership and also easily to used certificate in order to increasing selling and buying land's value, also increase business capital by assured it to bank and could avoid land lawsuit occurrence. In fact there were a lot of societies in Plaju Kota Palembang sub district whereas their lands have no certificate yet concerning right of land. They have no any written evidence concerning their land ownership. Therefore that matter often cause of lawsuit about land borders.

Aim of this research was to found land certification implementation in order to land right strengthening in Plaju Kota Palembang sub district, find out barriers factor of land certification implementation in Plaju Kota Palembang sub district and parties effort in order to overcome that obstruction.

From this thesis writing, the writer used descriptive analytical characteristic research by juridical empirical approach, whereas data obtain through both literature and filed study, then data analyzed qualitatively.

Land certification implementation in order to Land Right strengthening in Plaju Kota Palembang Sub District had been executed some programs such as Prona and Adjudication. Obstructions factor of land certification implementation in Plaju Kota Palembang Sub District were: cost rate of land right certificate making, certificate making period felt by society were to long and both knowledge and awareness of few societies especially concerning procedure or manner in order to get certificate and importance meaning due to have certificate was less, procedure of certification right about land really complicated and land certificate benefit not so felt by societies. Whereas effort which could executed when get obstruction were: held both directly and indirectly illumination, increasing technical tool in land affair office, routinely organize illumination about procedure, registration requirement and which connected to land registration, increasing human resource for apparatus or officer in land affair office and local land affair office party give instructions to subdistrict head therefore if any meeting after all trough give interval about the important meaning and objective of land registration.

Conclusion from this research was that in Plaju Kota Palembang Sub District still need socialization about land affairs law including Land Registration in order to Land Right strengthening therefore societies could implement Land Registration in order to assure legal security of land ownership.

Keywords: Land Certification, Land Right Strengthening

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah luasnya tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.

Berhubung oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah menjadi meningkat tinggi.

‘Tidak seimbangya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya. Sehubungan dengan ini, pengaturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah, yang dengan singkat dapat disebut hukum tanah’.¹⁾

¹⁾K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997), hal 7.

Hal tersebut dapat disesuaikan dengan ketentuan yang tertuang pada Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

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. Hukum agraria yang berlaku sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta. Hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme. Dengan berlakunya hukum adat di samping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat.

Sehubungan dengan hal ini maka pemerintah membuat suatu Undang-Undang mengenai agraria yang disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Setelah terbentuknya Undang-Undang Pokok Agraria salah satu tujuan pembentukannya adalah pemberian kepastian hukum kepemilikan tanah bagi rakyat. Tujuan tersebut dalam pasal-pasal UUPA diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan disingkat UUPA. Isi dari Pasal 19 UUPA adalah bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Pelaksanaan dari amanat Pasal 19 tersebut diterbitkannya PP 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang dalam perjalanannya belum mampu mewujudkan tujuannya, maka PP 10 tahun 1961 kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁾

Tujuan pendaftaran ini adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah (Recht Cadastre).

²⁾Suardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Badan Penerbit Iblam, 2005), hal 141.

Kepemilikan tanah dengan suatu hak atas tanah akan mendapatkan perlindungan hukum, demikian ketentuan yang ada dalam Hukum Tanah Nasional.³⁾ Perlindungan hukum tersebut akan lebih nyata lagi apabila kepemilikan hak atas tanah tersebut didukung dengan adanya sertipikat hak atas tanah, sebagai alat bukti hak kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan suatu sertipikat hak atas tanah, maka harus dilakukan melalui pendaftaran tanah. Produk akhir dari proses pendaftaran tanah yaitu sertipikat hak atas tanah.

Pemberian jaminan kepastian hukum bagi rakyat dalam kepemilikan tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tanah tersebut meliputi:⁴⁾

- 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.

Pemberian jaminan kepastian hukum, meliputi kepastian tentang:⁵⁾

1. Letak, batas dan luas tanah;

³⁾Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1986), hal 64.

⁴⁾Suardi, *Op Cit*, hal. 192.

⁵⁾K. Wantjik Saleh, *Op Cit*, hal. 59.

2. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah;
3. Pemberian surat berupa sertifikat.

Sebagai peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 UUPA, pada Tanggal 24 September 1961 diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

PP Nomor 10 Tahun 1961 tersebut dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah dalam PP yang baru tersebut dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar ;

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁶⁾

Kewajiban pendaftaran tanah tidak hanya dibebankan kepada pemerintah, pemilik tanah / pemegang hak juga mempunyai kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan dalam UUPA Pasal 23, 32, 38 yang isinya, bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Dengan melaksanakan pendaftaran, masyarakat pemilik tanah akan merasa aman dan mempunyai kepastian hukum yang kuat akan hak atas tanahnya. Sehingga masyarakat dapat dengan mudah untuk membuktikan kepemilikan bidang tanahnya dan dengan mudah juga untuk menggunakan sertipikat guna menambah nilai jual beli tanah, juga menambah modal usaha dengan cara diagunkan ke bank dan dapat menghindari terjadinya sengketa tanah. Namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat di Kecamatan Plaju Kota Palembang yang tanah-tanahnya belum mempunyai sertipikat hak atas tanah. Mereka tidak memiliki alat bukti tertulis apapun dalam

⁶⁾Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria jilid 2*, (Jakarta:Prestasi Pustaka, 2004), hal. 116.

kepemilikan tanahnya. Mereka masih banyak menggunakan Leter C, Girik dan Petuk sebagai alat bukti kepemilikan tanah dan untuk keterangan batas-batas tanah dan kepemilikan, pemilik hanya mempunyai surat pengakuan hak dan surat keterangan dari Camat. Sehingga hal tersebut sering menyebabkan terjadinya sengketa mengenai batas-batas tanah. Karena apabila dilihat dari wilayah pemerintahan, Kecamatan Plaju adalah bagian dari wilayah Kota Palembang tentunya informasi dan kegiatan pemerintah yang lain dalam pembangunan daerah lebih mudah dan cepat terjangkau. Sehingga informasi tentang kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka penguatan hak dalam pemberian jaminan kepastian hukum tentunya lebih cepat. Namun mengapa masyarakat Kecamatan Plaju tersebut belum melaksanakan pendaftaran tanah, alasan apa yang menyebabkan mereka belum mendaftarkan tanahnya.

Sehubungan dengan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul **PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH DALAM RANGKA PENGUATAN HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN PLAJU KOTA PALEMBANG.**

B. PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi permbahasan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Dalam Rangka Penguatan Hak Atas Tanah Di Kecamatan Plaju Kota Palembang?
2. Hambatan-hambatan apa yang timbul dalam pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Di Kecamatan Plaju Kota Palembang?
3. Bagaimana upaya-upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Plaju Kota Palembang?

C. TUJUAN PENELITIAN

Dari permasalahan-permasalahan di atas maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pensertipikatan tanah dalam rangka penguatan hak atas tanah di Kecamatan Plaju Kota Palembang.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kecamatan Plaju Kota Palembang.
3. Untuk mengetahui upaya-upaya para pihak untuk mengatasi hambatan tersebut.

D. MANFAAT PENELITIAN

Beranjak dari tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas maka diharapkan penelitian ini akan memberi manfaat/kontribusi sebagai berikut:.

1. Manfaat dari segi Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan, mengenai pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 19 UUPA dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum.

2. Manfaat dari segi Praktis

Bagi masyarakat luas lebih memahami ataupun lebih mengetahui bagaimana pelaksanaan pensertipikatan tanah dalam rangka penguatan hak atas tanah di kecamatan Plaju kota Palembang.

Bagi pengambil kebijakan/pemerintah lebih mengetahui faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dan bagaimana upaya-upaya yang telah dilakukan dalam pelaksanaan dalam pendaftaran tanah di Kecamatan Plaju Kota Palembang.

E. KERANGKA TOERITIK

Sertipikat hak atas tanah merupakan suatu dokumen otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang (Kantor Pertanahan) sebagai alat bukti hak kepemilikan tanah yang memberikan kepastian hukum bagi pemegang / pemilik hak atas tanah.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum terhadap tanah-tanah di wilayah Republik Indonesia pemerintah telah mengeluarkan kebijakan untuk pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang

diberlakukan oleh pemerintah. Kebijakan tersebut dituangkan dalam regulasi Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19 bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Dalam rangka pemeliharaan data-data tanah yang sudah terdaftar kegiatan tersebut dibebankan kepada pemegang hak atas tanah sesuai dengan isi Pasal 23, 32 dan 38 UUPA.

Tujuan dari Pendaftaran Tanah adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang diperinci lagi dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah sebagai pelaksana dari Pasal 19 UUPA yang isinya:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) .Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan

perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan.

Penguatan hak atas tanah ini akan diperoleh melalui dengan melakukan suatu proses untuk mendapatkan alat bukti hak yaitu sertipikat melalui Pendaftaran Tanah. Karena sertipikat sebagai produk akhir dari Pendaftaran Tanah memberikan jaminan bagi pemiliknya bahwa benar sebagai pemilik untukperbuatan hukum dalam kehidupan sehari-hari kecuali dibuktikan sebaliknya oleh hakim.

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat Pasal 19 ayat (2(c), artinya bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Anggapan masyarakat bahwa proses pensertipikatan tanah memerlukan waktu yang lama, sulit atau berbelit-belit dan biaya tidak sedikit ini terjadi di beberapa daerah termasuk masyarakat di Kecamatan Plaju Kota Palembang. Sehingga masih banyak masyarakat yang belum melaksanakan Pendaftaran Tanah dan mereka sudah merasa nyaman dengan bukti kepemilikan dengan Leter C, Girik dan lain-lain. Menurut hukum alat bukti kepemilikan

tersebut belum ada kepastian hukumnya dan pemilik tanah belum terlindungi oleh hukum.

Ketentuan biaya pengukuran tanah sudah ada patokan dari Kantor Pertanahan setempat, biaya pengukuran tanah tergantung dari luas tanah dan letak tanah.

Mengenai jangka waktu dalam pendaftaran tanah dalam teori proses pengumpulan data dan pengukuran untuk Pendaftaran tanah pertama kali secara Sporadik selama 60 hari (2 bulan) dan proses penerbitan sertipikat yaitu 10 hari, sehingga waktu secara hukum bagi proses sertipikat 2 bulan 10 hari.

F. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Metode berasal dari bahasa Greeka yaitu metha dan hodos. Metha, artinya melalui atau melewati, sedangkan Hodos, berarti jalan atau cara. Jadi metode berarti jalan atau cara yang harus dilalui untuk

mencapai tujuan tertentu.⁷⁾

Metode pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan yang dihadapi. Dalam hal tersebut metode dalam penelitian mempunyai peranan antara lain:

- a. Menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan, melaksanakan penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap.
- b. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner.
- c. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui.
- d. Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta menginterpretasikan pengetahuan mengenai masyarakat.

Metode penelitian yang dipakai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Metode pendekatan

Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, dilakukan dengan menggunakan pendekatan *yuridis empiris* yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian di lapangan) dan data sekunder.

⁷⁾S.Bulih Karo Karo,dkk, *Metodologi Pengajaran*,:CV.Saudara, Salatiga. 1975. hal 4.

Pendekatan yuridis yaitu meliputi hukum hanya sebagai hukum in book, yakni dalam mengadakan pendekatan, prinsip-prinsip dan peraturan-peraturan yang masih berlaku dipergunakan dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi objek penelitian.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris yaitu suatu pendekatan yang timbul dari pola berpikir dalam masyarakat dan kemudian diperoleh suatu kebenaran yang harus dibuktikan melalui pengalaman secara nyata di dalam masyarakat⁸⁾

b. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analisis*, yaitu menggambarkan secara tepat mengenai Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Dalam Rangka Penguatan Hak Atas Tanah Di Kecamatan Plaju Kota Palembang , untuk selanjutnya dianalisis dengan mengacu pada bahan hukum primer (peraturan perundangan), bahan hukum sekunder (literature, hasil penelitian) dan hukum tertier (kamus umum, kamus hukum, ensiklopedia) yang relevan.

⁸⁾P.Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, PT.Rineka Cipta, Jakarta. 1991. hal. 91.

C. Populasi dan Metode Pengambilan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas; obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁹⁾ Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang memiliki tanah tetapi belum melaksanakan pensertipikatan tanah khususnya di Kecamatan Plaju Kota Palembang. Di Kecamatan Plaju Kota Palembang yang belum mensertipikatkan tanahnya sebanyak kurang lebih 75 Hektar dari jumlah keseluruhan bidang tanah yang belum terdaftar.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.¹⁰⁾ Metode dalam penulisan ini penulis dalam pengambilan sample yang akan dilakukan dengan *Non Random Sampling*. Adapun responden yang diambil dalam penelitian ini, antara lain:

- a. 10 orang masyarakat yang belum mensertipikatkan tanahnya.

⁹⁾Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta Bandung. 2006. h.90.

¹⁰⁾ *Ibid*, Sugiyono, h.91.

- b. Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang.
- c. Camat Kecamatan Plaju Kota Palembang.

c. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis, terletak di Kecamatan Plaju Kota Palembang, dengan pertimbangan di wilayah ini masih banyak bidang tanah yang belum bersertipikat.

d. Metode Pengumpulan Data

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini dibagi 2, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama dilapangan melalui penelitian, yaitu Kantor Pertanahan kota Palembang, Kantor Camat Kecamatan Plaju kota Palembang dan masyarakat. Sedangkan data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.¹¹⁾

a. Data primer

Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama dilapangan melalui penelitian, yaitu dari Kantor Pertanahan kota Palembang, Kantor Camat Kecamatan Plaju kota Palembang dan masyarakat. Data primer diperoleh melalui wawancara.

¹¹⁾Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, Raja Grafindo, Jakarta. 1990. hal. 12.

Wawancara adalah suatu proses tanya jawab secara langsung dengan responden. Wawancara ini dilakukan terhadap para responden yang dilakukan secara langsung yaitu antara lain terhadap pegawai kantor Pertanahan kota Palembang, pegawai Camat Kecamatan Plaju kota Palembang dan masyarakat.

Alat pengumpulan data dari narasumber tersebut melalui daftar pertanyaan. Daftar pertanyaan adalah alat pengumpul data yang berguna untuk memperoleh bukti tertulis. Dalam hal pemberian daftar pertanyaan agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan.

b. Data sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan lain-lain. Data sekunder dikumpulkan melalui studi pustaka melalui bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pengumpulan studi pustaka pada penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹²⁾

¹²⁾Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Bandung 1982. Hal.34.

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat seperti berbagai Peraturan Perundang-undangan yang menyangkut pertanahan, yaitu:

- a. UU Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).
- b. UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- c. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. PMA nomor 3 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksana dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer,¹³⁾ berupa Buku-buku yang membahas tentang Hukum Agraria dan Hukum Pertanahan, Pendaftaran Tanah, Sertipikat Hak Atas Tanah.

e. Analisis Data

Data yang terkumpul dari penelitian data primer (lapangan) dan penelitian kepustakaan (data sekunder) disusun secara sistematis dan diorganisasikan (dikelompok-kelompokkan) sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

¹³⁾Ibid, h.20

Data yang berbentuk angka disusun dalam bentuk tabel kemudian untuk dianalisis secara kualitatif dalam bentuk uraian untuk menjawab permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini. Disamping itu digunakan juga analisis kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.¹⁴⁾ Kemudian penelitian ini diambil kesimpulan secara deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari masalah yang umum ke yang khusus.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mencapai tujuan penelitian, maka penulis tesis ini disusun secara sistematis terbagi atas lima bab dengan sistematis penulisan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang, pokok permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang hak atas tanah sebelum dan sesudah UUPA yang berisi tentang hak atas tanah menurut hukum adat, hak atas tanah menurut hukum perdata, hak atas tanah menurut undang-undang

14) Ibid Hal 25.

pokok agraria, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, sistem publikasi pendaftaran tanah, penyelenggaraan pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis dan Sertipikat hak atas tanah.

Bab III Metode Penelitian

Pada bab ini akan diuraikan mengenai metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, populasi dan sampel, serta analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yaitu meliputi gambaran umum lokasi penelitian, pelaksanaan pensertipikatan tanah dalam rangka penguatan hak atas tanah di Kecamatan Plaju kota Palembang, faktor-faktor penghambat pelaksanaan pensertipikatan tanah di Kecamatan Palju Kota Palembang dan tentang upaya-upaya untuk meningkatkan pensertipikatan tanah dalam rangka penguatan hak di Kecamatan Plaju Kota Palembang.

Bab V Penutup

Pada bab ini berisi kesimpulan yang diperoleh dari hasil analisis terhadap penelitian dan pembahasan pada bab empat sedangkan saran-saran dilakukan sebagai pertimbangan untuk diadakan perbaikan-perbaikan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah Sebelum dan Sesudah UUPA

a. Hak Atas Tanah Sebelum UUPA

1. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Seperti diketahui Indonesia mengenal adanya hak-hak atas tanah asli Indonesia, yaitu hak-hak yang hanya dapat dimiliki oleh bangsa Indonesia asli atau persekutuan hukum Indonesia, seperti desa, marga dan sebagainya. Hak-hak tersebut berdasarkan hukum adat.¹⁵⁾ Pada dasarnya hak-hak atas tanah bangsa Indonesia asli tersebut dapat digolongkan menjadi dua yaitu Hak Ulayat dan Hak Perorangan.

a. Hak Ulayat adalah Hak dari persekutuan hukum untuk menggunakan dengan bebas tanah-tanah yang masih merupakan hutan belukar di dalam lingkungan wilayahnya, guna kepentingan

persekutuan hukum itu sendiri (di Sumatera Selatan disebut Marga) dan anggota-anggotanya, atau guna kepentingan orang-orang luaran (orang pendatang, orang asing) akan tetapi dengan izin Kepala Persekutuan Hukum (di Sumatera

¹⁵⁾Abdul Hamid Usman, *Dasar-dasar Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2006, h. 45.

Selatan disebut Pasirah, Kerio) dan senantiasa dengan pembayaran pengakuan recognisi (pengisi adat), dalam pada itu persekutuan hukum itu tetap campur tangan atas tanah-tanah yang telah diusahakan orang yang terletak di dalam lingkungan wilayahnya, misalnya dalam pembagian pekarangan, dalam jual beli tanah, dan sebagainya.

- b. Hak Perorangan Atas Tanah menurut hukum adat terdiri dari;
 - Hak Untuk Membuka Tanah Hutan Belukar; Hak Wenang Pilih; Hak Memungut Hasil; Hak Milik; Hak wenang Beli; Hak Pakai; Hak Keuntungan Jabatan atau Hak Penghasilan.
- 1) Hak Untuk Membuka Tanah Hutan Belukar adalah hak dari anggota persekutuan hukum untuk menguasai sebidang tanah tertentu, guna keperluannya, dengan terlebih dahulu memberitahukannya kepada Kepala Persekutuan Hukum (Pasirah/Kerio) yang bersangkutan, dan dengan pemberian tanda (larangan/batas) bahwa tanah itu akan digarap.
- 2) Hak Wenang Pilih adalah hak seorang anggota masyarakat hukum adat atas sebidang tanah yang timbul karena hak membuka tanah atau pernah menggarapnya, sepanjang tanda-tanda penggarapan masih ada. Orang yang mempunyai hak wenang pilih ini mencegah orang lain yang akan memiliki bidang tanah tersebut.

- 3) Hak Memungut Hasil adalah Hak yang timbul Karena hak pembukaan tanah, dalam hal menggarap sebidang tanah secara tidak tetap atau sementara. Dalam arti penggarap akan berpindah sesudah tanah itu tertimbang tidak akan mendatangkan hasil lagi. Namun dalam jangka waktu 7 sampai 10 tahun berpindah-pindah penggarap akan kembali lagi ke tanah pertama yang pernah digarapnya sepanjang tanda-tanda penggarapannya masih ada.
- 4) Hak Milik adalah suatu hak atas tanah yang dipunyai seseorang untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluannya, dan dengan menghormati hak ulayat, hak-hak pemilik tanah sekitarnya, aturan-aturan adat serta aturan-aturan dari pemerintah.
- 5) Hak Wenang Beli adalah suatu hak mendahului untuk membeli sebidang tanah; artinya mempunyai hak untuk didahulukan dari orang lain, yang berakibat mengesampingkan pihak ketiga dalam pembelian tanah tersebut. Yang mempunyai hak wenang beli atas tanah terdiri dari: sanak-keluarga dari pihak yang akan menjual tanah; tetangga tanah yang berbatasan, anggota persekutuan hukum yang bersangkutan.
- 6) Hak Pakai adalah hak memakai (mengerjakan dan memungut hasilnya) atas tanah kepunyaan famili atau orang

lain untuk dipakainya, tegasnya atas tanah yang bukan kepunyaan sendiri.

- 7) Hak Keuntungan Jabatan atau Hak Penghasilan adalah hak dari pejabat-pejabat persekutuan hukum atas tanah yang diberikan oleh persekutuan hukum selama menjalankan tugasnya guna mencukupi penghidupannya.

2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

Pokok –pokok hukum agraria di Indonesia menurut hukum perdata (barat) yang merupakan peninggalan pemerintah kolonial Belanda, antara lain: Undang-Undang Agraria Tahun 1870 (Agrarische Wet S.1870-55); Keputusan Agraria Tahun 1870 (Agrarische Besluit S.1870-1180); Peraturan tentang Larangan Pengasingan Tanah Tahun 1875 (Vervreemdingsverbod S.1875-179) dan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Berdasarkan buku II BW hak-hak atas tanah menurut hukum perdata terdiri dari: Hak Eigendom, Hak Opstal; Hak Erfpacht, Hak pakai dan Hak Pinjam Pakai.¹⁶⁾ Yang masing-masing mempunyai pengertian sebagai berikut:

- a. Hak Eigendom adalah hak terhadap suatu benda untuk mengenyam kenikmatan secara bebas dan menguasai atau

¹⁶⁾Ibid, h. 48.

mempergunakannya secara tidak terbatas, asal saja tidak dipergunakan yang bertentangan dengan UU atau peraturan umum yang diadakan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; tetapi hak itu dapat dicabut untuk kepentingan umum dengan syarat akan dibayar ganti kerugian yang layak berdasarkan ketentuan-ketentuan yang sah.

- b. Hak Opstal adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai bangunan, pekerjaan atau tanaman di atas sebidang tanah orang lain.
- c. Hak Erfpacht adalah suatu hak kebendaan, untuk mengenyam kenikmatan yang penuh atas suatu benda yang tidak bergerak kepunyaan orang lain, dengan wajib membayar suatu pacht (canon) tiap tahun, sebagai pengakuan eigendom, kepada yang empunya, baik berupa uang maupun hasil pendapatannya.
- d. Hak Pakai adalah suatu hak kebendaan atas benda orang lain, bagi seseorang yang tertentu, untuk memakai benda itu sendiri (dengan harus memelihara bentuk dan sifat serta selaras dengan peruntukannya) dan mengambil hasilnya (bila ada), sekedar buat keperluannya sendiri dan keluarganya.

e. Hak Pinjam Pakai adalah suatu perjanjian, satu pihak (yang meminjam) menyerahkan benda dengan Cuma-Cuma kepada pihak lain (yang di pinjam) untuk dipakainya, dengan kewajiban bagi yang meminjam setelah benda itu terpakai untuk mengembalikannya dalam waktu tertentu.

b. Ketentuan – ketentuan Konversi Tanah – tanah Lama

Kata “Konversi” berasal dari bahasa latin *Convertera* yang berarti membalikkan atau mengubah nama dengan pemberian nama baru atau sifat baru sehingga mempunyai isi dan makna yang baru. Adapun istilah “Konversi” menurut Prof. MR. DR. Sudargo Gautama¹⁷⁾ ialah pengalihan, perubahan (omzetting) dari suatu hak tertentu kepada suatu hak lain. Sedangkan menurut A. P. Parlindungan konversi¹⁸⁾ secara umum dapat dikatakan penyesuaian atau perubahan, dari hak-hak yang diatur oleh peraturan lama disesuaikan dengan hak yang baru.

Pengertian konversi menurut UUPA adalah perubahan secara yuridis dari tanah-tanah hak lama menjadi salah satu hak yang diatur dalam UUPA. Konveri ini dijadikan dasar untuk perubahan hak atas tanah dari pada yang satu kepada yang lain,

¹⁷⁾Sudargo Gautama, *Masalah Agraria*, alumni, Bandung, 1973, hal 31.

¹⁸⁾A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Alumni, Bandung, 1982. Hal 49.

dari yang kuat pada yang lebih rendah atau kepada suatu hak yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku.

Ada 2 kelompok dalam ketentuan-ketentuan konversi UUPA, yaitu:

- a. Konversi tanah hak adat.
- b. Konversi tanah hak barat.

Tujuan dari pada konversi adalah usaha-usaha untuk penataan kembali hak-hak atas tanah yang berasal dari hak-hak adat maupun hak-hak barat, dan untuk mengembalikan fungsi sosial atas pengusahaan tanah sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945 serta melenyapkan sistem barat. Ketentuan-ketentuan mengenai konversi dapat kita jumpai pada bagian kedua UUPA yang terdiri dari 9 (sembilan) pasal yang diberi notasi dengan angka romawi dan merupakan ketentuan-ketentuan pokok. Ketentuan-ketentuan mengenai konversi ini secara garis besar dibagi atas dua bagian, sesuai dengan sumber hukum yang berlaku pada saat sebelum berlakunya UUPA, yakni:

1. Ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai konversi bekas hak-hak yang bersumber pada hukum perdata barat, seperti: hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal, dan lain sebagainya diatur dalam Pasal I sampai dengan VI Ketentuan Konversi UUPA.
2. Ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai konversi bekas hak-hak yang bersumber pada hukum Indonesia asli atau hukum

adat seperti misalnya: Hak yasan, Hak Pesini, Hak Andarbeni, Hak atas Druwe, Hak Grant Sultan dan lain sebagainya ketentuan konversinya diatur mulai Pasal II sampai dengan Pasal VII.

Pada prinsipnya konversi hak-hak lama menjadi hak baru sesuai dengan ketentuan UUPA, menurut Ketentuan-Ketentuan Konversi, terjadinya konversi karena 3 (tiga) kemungkinan, yaitu :¹⁹⁾

1. Konversi yang terjadi dengan sendirinya karena hukum.

Konversi seperti ini terjadi dengan sendirinya tanpa diperlukan tindakan dari suatu instansi baik yang bersifat konstitutif maupun deklaratoir. Misalnya hak erfpacht untuk Perusahaan Kebun Besar, menurut Pasal III Ayat (1) ketentuan-ketentuan konversi UUPA sejak tanggal 24 September 1960, dengan sendirinya menjadi hak guna usaha. Jangka waktunya pun sudah ditentukan selama sisa waktu hak erfpacht tersebut paling lama 20 tahun.

2. Konversi yang terjadi setelah diperoleh suatu tindakan yang bersifat deklaratoir dari instansi yang berwenang.

Konversi jenis ini juga terjadi karena hukum, tetapi karena disertai syarat-syarat tertentu maka diperlukan suatu tindakan penegasan yang bersifat deklaratoir. Misalnya karena konversi hak eigendom menjadi hak milik, yang disertai syarat-syarat bahwa yang

¹⁹⁾Ibid hal. 79

mempunyai tanah pada tanggal 24 September 1960 harus memenuhi syarat sebagai pemilik.

3. Konversi yang terjadi melalui suatu tindakan yang bersifat konstitutif.

Pada jenis konversi ini, perubahan atas suatu hak yang baru bukan terjadi karena hukum, melainkan memerlukan sesuatu tindakan khusus yang bersifat konstitutif. Maksudnya ialah kemungkinan untuk mengubah hak konsesi dan sewa untuk Perusahaan Kebun Besar menjadi HGU.

Pelaksanaan Konversi hak atas tanah secara garis besar diuraikan sebagai berikut²⁰⁾ :

1. Hak Eigendom

- a. Hak eigendom dikonversi menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat yang tersebut ketentuan Pasal 21 UUPA.
- b. Hak eigendom kepunyaan pemerintah asing yang digunakan untuk rumah kediaman kepada perwakilan dan gedung kedutaan menjadi hak pakai (Pasal 41 Ayat (1)UUPA), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan itu.

²⁰⁾Suardi, *Op Cit* Hal 85.

- c. Hak eigendom kepunyaan orang asing, orang yang berkewarganegaraan rangkap dan badan-badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 21 Ayat (2) UUPA, menjadi Hak Guna Bangunan sesuai ketentuan Pasal 35 Ayat (1) UUPA dengan jangka waktu 20 Tahun.
 - d. Jika hak eigendom dibebani dengan hak opstal dan hak erfpacht, maka hak Hak opstal dan hak erfpacht itu menjadi Hak Guna Bangunan (Pasal 35 Ayat 1), membebani Hak Milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau erfpacht tetapi selama-lamanya 20 Tahun.
 - e. Hak Hypotheek, servitut, veruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.
2. Hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud Pasal 20 ayat (1), yaitu hak agrarisch eigendom, milik yasan, andarbrini, hak atau druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan, hak-hak bekas tanah partikelir dan hak – hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditetaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat.

Bahwa hak – hak tersebut diatas yang dipunyai orang asing, orang yang berkewarganegaraan rangkap dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya.

3. Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar dan petanian kecil dikonversikan menjadi hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 ayat (1).
4. Hak consessi dan sewa kebun besar, dalam jangka waktu satu tahun harus mengajukan permintaan kepada menteri agraria, agar haknya dikonversi menjadi hak guna usaha.
5. Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, dikonversikan menjadi hak guna bangunan yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan erfpacht tersebut, tetapi selama – lamanya 20 tahun.
6. Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap dan tidak tetap. Untuk hak gogolan, pekulen atan sanggan yang bersifat tetap dikonversikan menjadi hak milik, sedangkan yang bersifat tidak tetap menjadi hak pakai.

c. Hak Atas Tanah Setelah UUPA

Setelah berlakunya UUPA dikenal beberapa macam hak atas tanah yaitu sebagai mana ditentukan dalam Pasal 16 UUPA. Dalam Pasal 16 UUPA dinyatakan bahwa Hak-hak atas tanah sebagai

dimaksud Pasal 4 ayat (1) terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Pengelolaan, Hak Gadai Tanah, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Sewa Tanah Pertanian, Hak Menumpang.²¹⁾

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pada penjelasan UUPA, jika dibandingkan dengan hak-hak lain, maka hak milik merupakan hak yang “ter” artinya paling, yaitu paling kuat dan paling penuh yang dapat dipunyai orang.
2. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 UUPA.
3. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik orang lain yang bukan miliknya sendiri (tanah negara atau tanah orang lain) dengan jangka waktu tertentu.
4. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang

²¹⁾Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2005. h. 32.

bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asal segala sesuatu tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

5. Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.
6. Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah yang bersangkutan untuk keperluan pelaksanaan usaha, menerima uang pemasukan/ganti kerugian dan uang wajib tahunan.
7. Hak Gadai Tanah adalah penyerahan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan berhak atas pengembalian tanahnya dengan memberikan uang tebusan.
8. Hak Usaha Bagi Hasil adalah hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian milik orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbalan yang telah disetujui sebelumnya.
9. Hak Sewa Tanah Pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada

pemiliknya dengan perjanjian bahwa setelah penyewa itu menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan kembali kepada pemiliknya.

10. Hak Menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas perkarangan orang lain.

B. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran hak atas tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dinyatakan:²²⁾ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Rudolf Hemanses seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran tanah dan menteri Agraria pada masa itu, Menurut Rudolf Hemanses pendaftaran tanah adalah: “pendaftaran atau pembukuan bidang- bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari dari bidang-bidang itu”.²³⁾

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini,

²²⁾Ibid, h.192

²³⁾Rudolf Hemanses, dalam Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Jilid 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004. hal. 1

tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang ada pada hakekatnya sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

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

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

2). Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan.

Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan Kabupaten/Kota, melalui tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum. Oleh karena terbuka untuk umum, daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum.

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan

penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:²⁴⁾

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

²⁴⁾Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2007), hal.18

Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

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

C. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memberikan jaminan kepastian hukum (*recht cadastre*), kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan sertipikat hak atas tanah. Dengan sertipikat tersebut, pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan, bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan bersifat “terbuka untuk umum” yang membutuhkan informasi yang akan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut sehingga mereka dapat dengan mudah untuk memperoleh keterangan yang diperlukannya agar perbuatan hukum yang akan dilakukan terhadap tanah tersebut.

Sejauh mana data yang disajikan dalam sertipikat dijamin kebenarannya dan dapat dipercayai kebenarannya kepada orang lain (pihak ke 3) dan bagaimana hukum melindungi kepentingan orang

yang melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut jika kemudian ternyata data tersebut tidak benar ?

Jawaban atas pertanyaan di atas, menurut Boedi Harsono tergantung dari sistem publikasi yang digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan.²⁵⁾

Menurut Adrian Sutedi ada 2 sistem publikasi yang disebut dengan sistem positif dan sistem negatif.²⁶⁾

- a. Sistem Positif adalah segala yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan adalah merupakan suatu hal yang bersifat mutlak dan merupakan alat bukti yang mutlak.
- b. Sistem Negatif adalah Surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berarti, keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.

²⁵⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. (Jakarta: Djambatan, 2007), Hal 81.

²⁶⁾ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*,(Jakarta: Cipta Jaya, 2005), hal. 71.

Sedangkan menurut Boedi Harsono pada garis besarnya dikenal 2 sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.²⁷⁾

1. Sistem publikasi positif adalah sistem pendaftaran hak dengan menggunakan register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Dalam sistem publikasi ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam register sebagai pemegang hak.
2. Sistem publikasi negatif adalah bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Dalam sistem publikasi ini negara tidak menjamin data yang disajikan. Sistem ini berlaku

²⁷⁾ Boedi Harsono, *Op Cit.* Hal 83

asas yang dikenal sebagai Nemo Plus Juris, orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja kebenarannya. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

UUPA menganut *sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif*. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) sub c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. yaitu pemberian sertipikat sebagai alat bukti yang kuat artinya data dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dan negara tidak menjamin kebenaran data dalam sertipikat. Walaupun demikian, sistemnya bukan positif. Dalam sistem positif, data yang disajikan dijamin kebenarannya, sebaliknya sistem publikasi positif selalu memerlukan sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak panitia pendaftaran tanah mengadakan pengujian kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta. Hal ini karena UUPA menganut asas publisitas terbuka untuk umum, maksudnya setelah sertipikat terbit atas nama pembeli setiap orang

boleh atau dapat mengetahui hal tersebut, sehingga jika ada yang mengklaim dan membuktikan hal tersebut maka data tersebut dimungkinkan untuk dilakukan perubahan.

Secara umum dapat dikatakan bahwa yang berhak memohon hak atas tanah di atas tanah tertentu ialah orang yang mempunyai hubungan hukum / kepentingan atas tanah tertentu itu. "Memohon adalah hak setiap orang, tetapi dikabulkan atau ditolak itu adalah wewenang negara (melalui pejabatnya), yang mengambil keputusan berdasarkan peraturan perundangan".²⁸⁾

D. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (Initial Registration)
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (Maintenance Initial Registration)

A Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali

1. Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah

²⁸⁾ Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: CV. Rajawali Pers, 1987), hal 13.

Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

2. Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali

- a. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah 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.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

3. Prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali

- a. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis
 - a) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar.
 - b) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.

- c) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan diatas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).
 - d) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.
 - e) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
 - f) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan diproses di Kantor Pertanahan.
- b. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik
- a) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.
 - b) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut.
 - c) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.

- d) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.
- e) Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

B. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

1. Pengertian

Merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur. Buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Hal ini dimaksudkan agar data

yang tersedia di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir.

2. Macam pemeliharaan data

- a) Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang.

Bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b) Pemeliharaan data karena pemindahan hak melalui lelang.

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang, hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, baik dalam lelang eksekusi maupun lelang sukarela.

- c) Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena pewarisan.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan

dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya teratat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

- d) Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.

Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang

bergabung atau melebur, dapat didaftarkan berdasarkan akta, yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan, setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e) Pemeliharaan data karena pembebanan hak.

Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa Untuk Bangunan atas Hak Milik dan pembebanan lain ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dipandang dari sudut Hak Tanggungan pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan pendaftaran untuk pertama kali. Tetapi dipandang dari sudut hak yang dibebani, pencatatannya dalam buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

f) Pemeliharaan data karena perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan keputusan

Pejabat yang berwenang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan, yang diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu.

- g) Pemeliharaan data karena pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah.

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru, dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru, dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan, yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama, dapat digabung menjadi satu-satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama pula

h) Pemeliharaan data karena pembagian hak bersama.

Pembagian hak bersama atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT, yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Suatu hak bersama baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain, pada saatnya akan dibagi hingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara para pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT, yang akan menjadi dasar pendaftarannya.

i) Pemeliharaan data karena hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pendaftaran hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dilakukan oleh kepala kantor pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan:

1. Data dalam buku tanah yang disimpan di kantor pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya.

2. Salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut.
 3. Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
- j). Pemeliharaan data karena peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan.

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatannya pada buku tanah serta sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan pada buku tanah dan sertipikat hak yang dibebani, berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena Cessie, Subrogasi, pewarisan atau peleburan perseroan.

Hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyeknya dapat dilakukan dan didaftarkan berdasarkan sebagian hutang yang dijamin dengan ketentuan, bahwa:

1. Obyek hak tanggungan terdiri atas beberapa hak.
 2. Kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian hutang tersebut diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan.
- k). Pemeliharaan data karena perubahan nama.

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama, dilakukan dengan mencatatnya dalam buku tanah dan sertipikat berdasarkan

bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Yang dimaksud dengan pemegang hak ganti nama adalah pemegang hak yang sama tetapi namanya berganti, baik ganti nama orang perseorangan maupun badan hukum.

l). Pemeliharaan data berdasarkan putusan atau penetapan ketua pengadilan.

bahwa Panitera Pengadilan, baik Pengadilan Umum, Pengadilan Tata Usaha Negara, maupun Pengadilan Agama wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan penetapan ketua pengadilan, yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau Satuan Rumah Susun, untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

E. Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang

namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.

Menurut definisi formalnya sesuai dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Bagian sertipikat meliputi surat ukur dan buku tanah, yakni:

1. Surat ukur yaitu dokumen yang memuat data fisik atas tanah yang meliputi letak tanah, luas tanah, lebar tanah, panjang tanah, bentuk tanah, batas-batas dan keadaan suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
2. Buku tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis yang meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebani suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

2. Daya Pembuktian Sertipikat

- a. Daya pembuktian mutlak artinya data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur itulah yang merupakan surat tanda bukti hak yang mutlak, berdasarkan data yang disajikan dan diikuti dengan

pendaftaran mendapat perlindungan hukum yang mutlak walaupun dikemudian hari ternyata keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

- b. Daya pembuktian yang kuat artinya keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 32 ayat (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

3. Fungsi sertipikat

1) Alat bukti hak kepemilikan tanah

Sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya kepada pihak ketiga. Hal ini sesuai dengan asas publisitas terbuka untuk umum, maksudnya setelah sertipikat terbit atas nama pembeli setiap orang dengan mudah memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat, sehingga jika ada yang mengklaim dan membuktikan hal tersebut maka data tersebut dimungkinkan untuk dilakukan perubahan. Oleh karena itu sertipikat

merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.

2. Sebagai alat bukti yang kuat

Sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kecamatan Plaju

Penelitian ini dilakukan di wilayah Kecamatan Plaju Kota Palembang. Kecamatan Plaju terbentuk berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 25 Tahun 1955 tentang Pengesahan Kecamatan Plaju Kota Palembang.

1. Letak Geografis

Daerah Kecamatan Plaju sebagian terletak di pinggir sungai Musi yang terdiri dari 7 kelurahan dengan luas wilayah 126,05 Ha yang berbatasan dengan:

- Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Sako dan Kabupaten Banyuasin
- Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Banyuasin
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Seberang Ulu II
- Sebelah barat berbatasan dengan sungai Musi di Ilir Timur I dan Ilir Timur II

Wilayah Kecamatan Plaju dibagi menjadi 7 wilayah kelurahan yaitu:

1. Kelurahan Plaju darat
2. Kelurahan Talang Putri
3. Kelurahan Komperta
4. Kelurahan Plaju Ilir

5. Kelurahan Talang Bubuk
6. Plaju Ulu
7. Bagus Kuning

Jarak pusat pemerintahan wilayah Kecamatan Plaju dengan Kelurahan yang terjauh adalah Kelurahan Plaju Darat yaitu 10 Km dengan jarak tempuh kurang lebih 20 menit, sedangkan Pusat Pemerintahan wilayah Kabupaten dengan Kecamatan berjarak 12 Km dengan jarak tempuh kurang lebih 25 menit. Kemudian jarak Kecamatan ini dengan pusat kedudukan Kotamadya Palembang Ibukota Propinsi Sumatera Selatan adalah 15 Km dengan jarak tempuh kurang lebih 40 menit.

Berikut ini tabel 1 mengenai luas wilayah menurut Kelurahan di Kecamatan Plaju Kota Palembang:

Tabel 1

Luas Wilayah Menurut Kelurahan di Kecamatan Plaju

Kelurahan	Kode Kelurahan	Luas (Ha)
(1)	(2)	(3)
1. Plaju Darat	001	38,50
2. Talang Putri	002	19,20
3. Komperta	003	5,25
4. Plaju Ilir	004	26,50
5. Talang Bubuk	005	12,70
6. Plaju Ulu	006	13,70
7. Bagus Kuning	007	10,20
Jumlah	7	126,05

Sumber: BPS Kota Palembang, tahun 2008.

Berdasarkan tabel 1 di atas dapat diketahui bahwa Kelurahan Plaju Darat merupakan Kelurahan terluas di Kecamatan Plaju dengan luas

wilayah 38,50 Hektar dan Kelurahan yang mempunyai luas wilayah terkecil adalah Kelurahan Komperta dengan luas wilayah hanya 5,25 Hektar.

Kemudian di bawah ini tabel 2 mengenai luas tanah menurut jenis penggunaan tanah di wilayah di Kecamatan Plaju dalam ukuran Hektar:

Tabel 2
Luas Tanah Menurut Jenis Penggunaan Tanah (Ha)

Kelurahan	Luas Lahan Sawah (Ha)	Luas Lahan Bukan Sawah (Ha)	Lahan Untuk Non Pertanian (Ha)
(1)	(2)	(3)	(4)
1. Plaju Darat	28,45	10,05	10,05
2. Talang Putri	50,29	41,71	41,71
3. Komperta	-	5,25	5,25
4. Plaju Ilir	-	26,50	26,50
5. Talang Bubuk	9,50	3,20	3,20
6. Plaju Ulu	-	13,70	13,70
7. Bagus Kuning	-	10,20	10,20
Jumlah	88,24	110,61	198.85

Sumber: BPS Kota Palembang, tahun 2008.

Dari tabel 2 di atas Kelurahan Talang Putri mempunyai lahan sawah terluas yaitu 50,29 Hektar, Untuk lahan bukan sawah terluas dan lahan untuk non pertanian terluas yaitu 41,71 Hektar. Untuk lahan sawah terkecil yaitu 9,50 Hektar, lahan bukan sawah dan lahan untuk non pertanian terkecil yaitu 3,20 Hektar terdapat di Kelurahan Talang Bubuk.

Di bawah ini tabel 3 mengenai Luas, Jumlah Penduduk, Kepadatan Penduduk menurut kelurahan pada pertengahan tahun 2008.

Tabel 3

**Luas, Jumlah, Penduduk, Kepadatan Penduduk
Menurut Kelurahan Pada Pertengahan Tahun 2008**

Kelurahan	Luas (Ha)	Jumlah Penduduk	Kepadatan Tiap (Ha)
(1)	(2)	(3)	(4)
1. Plaju Darat	38,50	10.397	270,1
2. Talang Putri	19,20	14.563	758,5
3. Komperta	5,25	6.498	1.237,7
4. Plaju Ilir	26,50	13.791	520,4
5. Talang Bubuk	12,70	7.840	617,3
6. Plaju Ulu	13,70	20.271	1.479,6
7. Bagus Kuning	10,20	10.769	1.055,8
Jumlah	126,05	84.129	667,4

Sumber: BPS Kota Palembang, tahun 2008.

Berdasarkan pada tabel 3 di atas dapat dilihat jumlah luas wilayah Kecamatan Plaju secara umum yaitu 126,05 Hektar dengan jumlah penduduk 84.129 jiwa. Penduduk terbanyak terdapat di wilayah Kelurahan Plaju Ulu yang berjumlah 20.271 jiwa dengan luas wilayahnya 13,70 Hektar. Sedangkan jumlah penduduk terkecil terdapat di Kelurahan Komperta dengan jumlah penduduknya 6.498 jiwa dengan luas wilayahnya 5,25 Hektar

Tabel 4

**Rekapitulasi Pendaftaran Bidang-bidang Tanah
Di Kecamatan Plaju**

NO	ALTERNATIF	JUMLAH	PROSENTASE
1.	Terdaftar	250 Bidang	40%
2.	Belum terdaftar	375 Bidang	60%
	Jumlah	625 Bidang	100%

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah , tahun 2008.

Berdasarkan tabel 4 dari hasil penelitian, jumlah bidang tanah yang terdaftar sebesar 40% dengan jumlah bidang tanah sebanyak 250 bidang tanah dan bidang tanah yang belum terdaftar sebesar 60% dengan jumlah sebanyak 374 bidang tanah.

B. Gambaran Umum Responden

Dalam penelitian ini responden yang diambil berjumlah 10 orang dari kurang lebih 50.477 masyarakat yang belum mensertipikatkan tanahnya di wilayah Kecamatan Plaju Kota Palembang. Alasan penulis mengambil 10 orang responden dikarenakan telah cukup untuk mewakili masing-masing kelurahan yang ada di Kecamatan Plaju Kota Palembang.

Di bawah ini tabel 5 mengenai Pendidikan responden di Kecamatan Plaju kota Palembang:

Tabel 5
Pendidikan Responden

NO	ALTERNATIF	FREKUENSI	PROSENTASE
1	SD	2	20%
2.	SMP	4	40%
3.	SMA	3	30%
4.	SARJANA	1	10%
	Jumlah	10	100%

Sumber : Hasil penelitian lapangan yang diolah, Tahun 2008.

Berdasarkan pada tabel 5 di atas dapat dilihat bahwa masyarakat di Kecamatan Plaju Kota Palembang pendidikannya masih relatif rendah.

Dari keseluruhan responden hanya 1 orang yang berpendidikan Sarjana, sedangkan responden terbanyak berpendidikan sampai di tingkat SMP.

Pada tabel 6 di bawah ini mengenai mata pencaharian responden di Kecamatan Plaju Kota Palembang:

Tabel 6
Mata Pencaharian Responden

NO	JENIS PEKERJAAN	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Buruh	2	20%
2.	Tani	4	40%
3.	Dagang	3	30%
4.	Jasa	1	10%
5.	Lain-lain	-	-
	JUMLAH	10	100%

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah, tahun 2008

Berdasarkan tabel 6 di atas mata pencaharian responden terbanyak adalah sebagai tani yaitu sebanyak 4 orang (40%), sebagai buruh berjumlah 2 orang (20%), dibidang Jasa berjumlah 1 orang (10) dan berprofesi sebagai pedagang sebanyak 3 orang (30%).

Dibawah ini tabel 7 mengenai alat bukti kepemilikan tanah responden di Kecamatan Plaju Kota Palembang

Tabel 7
Alat Bukti Kepemilikan Tanah Responden

NO	ALAT BUKTI	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Leter C, Girik, Petuk	10	100%
2.	Tidak ada alat bukti	-	-
	JUMLAH	10	100%

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah, tahun 2008

Dari tabel di atas, diketahui bahwa semua responden (100%) dalam penelitian ini memiliki alat bukti kepemilikan tanah yaitu berupa

Leter C, Girik, dan Petuk. Meskipun mereka memiliki alat bukti, namun secara yuridis mereka belum mendapat kepastian hukum kepemilikan tanah dan perlindungan hukum, karena Leter C, Girik dan Petuk dalam hukum formil hanya dinilai sebagai bukti petunjuk pembayaran pajak untuk tanah-tanah adat, sehingga apabila akan membuktikan kepemilikan tanahnya mereka harus menyertakan bukti-bukti yang lain misalnya saksi atau orang yang mengetahui kepemilikan tanah tersebut.

Dibawah ini, tabel 8 mengenai alasan responden belum melaksanakan pendaftaran tanah di Kecamatan Plaju Kota Palembang.

Tabel 8

Alasan Responden Belum Melakukan Pendaftaran Tanah

NO	ALASAN	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Biaya / Ekonomi	8	80%
2.	Tidak ada sanksi	2	20%
	JUMLAH	10	100%

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah, tahun 2008

Berdasarkan tabel 8 diatas, diketahui bahwa 8 responden (80%) memberi alasan mengapa mereka belum melakukan pendaftaran tanah adalah karena alasan ekonomi yaitu biaya pendaftaran tanah masih dianggap mahal dan hanya 2 orang (20%) menyatakan karena tidak adanya sanksi secara tegas terhadap Pendaftaran Tanah, maka mereka mengabaikan. Dalam faktor biaya sangat mempengaruhi pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kecamatan Plaju karena hampir 60% masyarakat bermata pencaharian sebagai petani dan buruh yang penghasilan rata-

rata perbulan hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari sehingga faktor biaya sangat berpengaruh.

Berikut ini tabel 9 mengenai pengetahuan responden terhadap kewajiban untuk mendaftarkan tanah di Kecamatan Plaju Kota Palembang.

Tabel 9

Pengetahuan Responden Terhadap Kewajiban Untuk Mendaftarkan Tanah

NO	ALTERNATIF	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Mengetahui	7	70%
2.	Tidak Mengetahui	3	30%
	JUMLAH	10	100%

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah, tahun 2008

Dari tabel 5 diatas dapat diketahui bahwa responden yang mengetahui kewajiban untuk mendaftarkan tanah sebanyak 7 orang (70%) yang didapat melalui penyuluhan-penyuluhan yang diadakan dari pihak Kantor Pertanahan setempat. Sedangkan responden yang tidak mengetahui kewajiban untuk mendaftarkan tanah sebanyak 3 orang (30%) dikarenakan sebagian responden lebih mementingkan pekerjaannya sebagai buruh, petani dan berdagang, sehingga mereka tidak memperdulikan informasi-informasi yang ada kaitannya dengan Pendaftaran Tanah.

Melihat kondisi sosial, ekonomi masyarakat di Kecamatan Plaju Kota Palembang maka upaya sosialisasi secara terus menerus terhadap arti pentingnya kepemilikan alat bukti kepemilikan tanah melalui Pendaftaran Tanah harus selalu ditingkatkan dan penyelenggaraan

Pendaftaran Tanah secara sistematis merupakan alternatif upaya yang efektif untuk meningkatkan jumlah bidang-bidang tanah yang akan didaftar di wilayah Kecamatan Plaju Kota Palembang.

Manfaat tanah sangat erat kaitannya dalam kehidupan manusia, yang menurut pengamatan penulis masih banyak tanah yang belum disertipikatkan. Karena tujuan Pendaftaran Tanah yaitu :²⁹⁾

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan 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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas, sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari

²⁹⁾ Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2005. hal. 192.
pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran tanah itu menyediakan suatu catatan menyeluruh.

Secara umum, tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah:³⁰⁾

1. Untuk memelihara dan mengembangkan sistem pendaftaran tanah secara efisien.
2. Untuk menjamin hak-hak atas tanah secara sah menurut undang-undang atas nama.
3. Untuk mengakses ke informasi tanah secara akurat.
4. Untuk meningkatkan pemberian pelayanan.

Sebelum para pihak datang ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk meminta bantuan dalam pembuatan akta, terlebih dahulu harus ada kesepakatan mengenai hal-hal yang kiranya perlu disepakati dalam pembuatan hukum tersebut, misalnya apabila pemindahan hak atas tanah tersebut melalui jual beli, maka harus disepakati harga dan objek tanah yang akan dijual, sedangkan apabila melalui tukar menukar, harus jelas objek mana yang akan ditukarkan.

Menurut Safarudin Kepala Bagian Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Palembang berdasarkan hasil wawancara tanggal 13 Desember 2008, adapun kelengkapan yang harus dipenuhi para pihak guna pembuatan akta yaitu:³¹⁾

³⁰⁾ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, 2005. hal.29.

³¹⁾Safarudin, *Wawancara* Kepala Bagian Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kota Palembang, Tanggal 13 Desember 2008.

1. Untuk tanah yang sudah terdaftar yaitu dibuktikan dengan adanya sertipikat hak atas tanah yang dijadikan objek dalam pembuatan hukum tersebut dan surat tanda bukti biaya pendaftaran.
2. Untuk tanah yang belum terdaftar yaitu hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis misalnya petuk D/ girik dan lain-lain keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan.

Setelah hal-hal tersebut dipenuhi dan dengan dihadiri oleh saksi-saksi, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan membuat akta tanah. Dalam pembuatan akta perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:³²⁾

1. Untuk akta yang memerlukan izin, misalnya bagi Warga Negara Asing (WNA) yang tidak boleh memiliki hak milik, yang hanya boleh mempunyai sewa dan hak pakai, maka sebelum akta dibuat harus sudah diserahkan izin tersebut kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk akta yang tidak memerlukan izin, calon penerima hak membuat pernyataan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menjelaskan kepada calon penerima hak, maksud dan isi pernyataan tersebut.
-

³²⁾Safarudin, *wawancara* Kepala Bagian Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kota Palembang, Tanggal 13 Desember 2008.

2. Dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis. Disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk memberikan kesaksian dibawah sumpah.

Saksi memberikan kesaksian mengenai :

- Identitas penghadap dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mengenal penghadap secara pribadi.
 - Kehadiran para pihak.
 - Kebenaran data fisik dan data yuridis objek perbuatan hukum dalam hal objek tersebut belum terdaftar.
 - Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjuk dalam pembuatan akta.
 - Telah dilaksanakan perbuatan hukum.
3. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dibacakan / dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditanda tangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 4. Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat membuat akta diluar kantornya, hanya apabila para pihak atau salah satu pihak yang melakukannya perbuatan hukum itu tidak

dapat hadir di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah karena alasan yang sah. Dalam hal demikian diharapkan para pihak tetap harus hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

5. Melekatkan surat-surat pada akta yang disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah misalnya KTP, warkah surat-surat lain yang berkaitan dengan pembuatan akta.

Dalam pembangunan jangka panjang, peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat. Untuk menghadapi kasus-kasus yang konkret diperlukan terselenggaranya pendaftaran tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 belum memberikan hasil yang memuaskan. Pendaftaraan tanah bisa berjalan cepat, tergantung pada siapa yang menginginkan dan berapa uang yang disediakan. Dalam praktek sertipikat tanah dapat dengan cepat keluar jika yang berkepentingan menyediakan biaya yang jumlahnya jauh lebih besar dari biaya resmi yang tertulis didalam kuitansi atau jika pengurusannya menggunakan memo orang kuat. Masalah ini tidak menyangkut materi hukum tetapi menyangkut soal pemerintah yang bersih. Yang menjadi korban pada umumnya orang kecil yang secara mental masih menganggap aparat pemerintah bukan pelayan masyarakat melainkan tuan yang harus dijamu dan dilayani.

Beberapa faktor yang menjadi kendala proses pensertipikatan tanah, yang sepenuhnya belum dapat diatasi, antara lain:³³⁾

1. Terbatasnya tenaga keahlian pengukuran dan pemetaan pada lingkungan pegawai negeri dalam lembaga Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Terbatasnya daya beli pemerintah, dalam hal ini BPN atau Kantor Pertanahan terhadap peralatan pengukuran yang berteknologi mutakhir, yang tentunya berkemampuan dan berkecepatan tinggi seperti alat “Global Positioning System”.
3. Tuntutan ketelitian teknis proses pengadaan data fisik bidang tanah dan pemeriksaan data yuridis dokumen yang menjadi dasar hak atas tanah memang relatif akurat.
4. Rendahnya rasio jumlah tenaga teknis kegeodesain dan hukum terhadap volume pekerjaan pendaftaran tanah yang belum bisa dipecahkan dengan kemampuan rekrutmen pegawai dalam manajemen kepegawaian BPN.
5. Meningkatnya ketergantungan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran sporadik massal kepada sistem proyek administrasi pertanahan seperti Prona dan Proyek Ajudikasi, yang padahal keberadaan proyek ini tergantung kepada lancar atau tidaknya pinjaman dari Bank Dunia.

³³⁾Safarudin, *wawancara* Kepala Bagian Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kota Palembang, Tanggal 13 Desember 2008.

6. Meningkatnya kewenangan Kepala Kantor Petanahan dalam hal pemberian dan pembatalan sertipikat asal tanah negara diperkirakan besar pengaruhnya terhadap meningkatnya beban kerja kantor-kantor pertanahan.
7. Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP). Dan Standar Produk (SP). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada yaitu SP Peta Dasar Pendaftaran dan SP Gambar Ukur dan Surat Ukur, yang nantinya akan dituangkan dalam sertipikat tanah.
8. Sering munculnya sertipikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakkannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran.
9. Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bisa dipetakan.
10. Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar. Hingga saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar baru mencapai sekitar 30 persen dari seluruh bidang tanah.
11. Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit.

12. Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah negara. Perbedaan penafsiran ini menimbulkan masalah di lapangan.

Mengingat begitu banyak kendala di dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, kiranya BPN harus melakukan pembenahan secara menyeluruh dan tersistem untuk mengantisipasi permohonan sertipikat tanah. Untuk menanggulangi persoalan tersebut, maka kebijaksanaan pendaftaran tanah harus dilakukan secara terencana, berkesinambungan dan komprehensif, melalui:³⁴⁾

1. Mengembangkan sistem pendaftaran tanah yang efektif dan efisien sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.
2. Mewajibkan pendaftaran tanah atas semua jenis hak atas tanah, dan melakukan pencatatan yang berkaitan dengan hak atas tanah.
3. Penataan infrastruktur pendaftaran tanah dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat.
4. Penyederhanaan prosedur dan proses pendaftaran tanah.
5. Menyusun dan menetapkan SOP dan SP pendaftaran tanah.
6. Melakukan percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

³⁴⁾Safarudin, *wawancara* Kepala Bagian Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kota Palembang, Tanggal 13 Desember 2008.

7. Melaksanakan pendaftaran tanah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Penataan pembantu pelaksana pendaftaran tanah untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surveyor berlisensi.
9. Penataan program sertifikasi tanah yang ada (Prona, pendaftaran tanah sistematis dan sporadis).
10. Untuk meningkatkan profesionalisme sumberdaya manusia dibidang pertanahan perlu menghidupkan kembali kursus profesional setingkat pendidikan D3 agar dapat menghasilkan tenaga yang profesional khususnya bidang pendaftaran tanah, pengukuran dan pemetaan.

Berdasarkan gambaran responden di atas tingkat ekonomi dan pendidikan sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah, karena di Kecamatan Plaju Kota Palembang masih banyak masyarakat yang tingkat ekonominya lemah.

C. Pelaksanaan Pendaftaraan Tanah Dalam Rangka Penguatan Hak Atas Tanah Di Kecamatan Plaju Kota Palembang

Pelaksanaan pendaftaraan tanah melalui 2 cara yaitu:

- a. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah 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.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Yunan Helmi, selaku Camat Plaju di Kota Palembang pelaksanaan pensertipikatan tanah dalam rangka penguatan hak atas tanah di Kecamatan Plaju dilaksanakan dengan cara sistematis melalui beberapa program diantaranya:³⁵⁾

1. PRONA

Prona adalah kependekan dari Proyek Nasional Agraria. Prona ini ditujukan kepada perorangan terutama golongan ekonomi lemah. Sedangkan tujuan dari prona adalah untuk menimbulkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan, sebagai usaha untuk berpartisipasi dalam menciptakan stabilitas sosial politik serta pembangunan di bidang ekonomi.

³⁵⁾Yunan Helmi, *wawancara* Camat Plaju Kota Palembang, tanggal 14 Desember 2008.

Disamping prona mempunyai tujuan seperti tersebut di atas, prona juga mempunyai tugas-tugas tertentu. Adapun tugas prona adalah sebagai berikut:

- a. Memproses pensertipikatan tanah secara massal sebagai bentuk perwujudan dari pada program catur tertib di bidang pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama golongan ekonomi lemah.
- b. Menyelesaikan secara tuntas mengenai sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis.

Prona dilaksanakan di Kecamatan Plaju pada tanggal 15 Agustus 1981, berdasarkan data yang diperoleh pelaksanaan Prona di Kecamatan Plaju Kota Palembang telah menghasilkan 156 sertipikat yang merupakan pelaksanaan Tahap I tahun 1981 dan Tahap II tahun 1982 di 7 Kelurahan dengan 1,999 persil dengan luas 48.409 m² baik dari konversi maupun pemberian hak.

2. Ajudikasi

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 objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara

sistematik diperlukan bantuan suatu Panitia Ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematik bersifat massal dan besar-besaran, dengan demikian tidak akan mengganggu tugas rutin kantor pertanahan.

Panitia terdiri atas seorang ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional dan 3 atau 4 orang anggota, yaitu seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah, seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah, sedang yang ke 3 atau ke 4 adalah kepala Desa / Kelurahan yang bersangkutan dan atau Pamong Desa / Kelurahan yang ditunjuknya. Keanggotaan panitai tersebut dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah atau Desa / Kelurahan yang bersangkutan.

Panitia Ajudikasi di Kecamatan Plaju terdiri atas 1 orang ketua yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor BPN dan 3 orang anggotanya yang terdiri dari 2 orang pegawai BPN dan 1 orang Kepala Kelurahan yang bersangkutan.

Dalam melaksanakan tugasnya panitia dibantu oleh 3 satuan tugas, yaitu satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis dan satuan tugas administrasi yang masing-

masing terdiri atas sejumlah petugas. Tempat bekerja panitia adjudikasi tersebut merupakan suatu kantor pertanahan kecil.

Satuan tugas di Kecamatan Plaju Kota Palembang yaitu 5 orang satuan tugas pengukuran dan pemetaan, 3 orang satuan tugas pengumpulan data yuridis dan 4 orang satuan tugas administrasi.

Pelaksanaan dari adjudikasi ini memanfaatkan keuntungan dari skala besar dan lebih murah serta lebih cepat dari penilaian sporadik, hal ini juga jadi lebih transparan atau terbuka dan melibatkan masyarakat lebih banyak, menjurus kepada dukungan yang lebih besar dari penerima manfaat. Manfaat dari pelaksanaan adjudikasi adalah:³⁶⁾

1. Pemberian surat keputusan hak dan sertipikat tanah, baik secara rutin maupun proyek adalah agar masyarakat dapat memanfaatkan tanahnya secara luas dan memberikan asas aman.
2. Membantu masyarakat golongan ekonomi lemah, karena biaya seluruh atau sebagiannya dibiayai oleh anggaran pemerintah
3. Dengan adanya sertipikat tanah dapat mengurangi masalah atau sengketa karena batas dan pemilikannya sudah jelas.
4. Dapat dijadikan anggunan atau jaminan dalam usaha.

³⁶⁾Yunan Helmi, *wawancara* Camat Plaju Kota Palembang, tanggal 14 Desember 2008.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Yunan Helmi, selaku Camat Plaju di Kota Palembang tahapan-tahapan pelaksanaan Prona dan Adjudikasi yaitu:³⁷⁾

1. Pemohon mendaftarkan tanahnya pada Kantor Desa atau Lurah
2. Petugas Pendaftaran Tanah mengurus sertipikat tanah yang memuat:
 - a. Nomor Persil
 - b. Luas tanah
 - c. Letak tanah
 - d. Macam hak atas tanah
 - e. Surat keputusan pemberian hak
 - f. Nomor dan tanggal surat ukur
 - g. Nomor Pemilik
 - h. Gambar bagian situasi
3. Terhadap obyek-obyek yang ternyata masih merupakan kasus permasalahan / sengketa di dalam penyelenggaraan Prona ini baik subyek maupun obyeknya terlebih dahulu harus diselesaikan di Tingkat Daerah.
4. Jika permasalahan tidak bisa diselesaikan di Tingkat Daerah, maka diteruskan ke Pusat untuk mendapatkan pemecahannya.

³⁷⁾Yunan Helmi, *wawancara* Camat Plaju Kota Palembang, tanggal 14 Desember 2008.

5. Apabila tanah-tanah obyek Prona yang masih berupa kasus permasalahan sengketa, dan tidak bisa diselesaikan oleh pihak Agraria maka dikeluarkan dari obyek Prona Sertipikat massal ini.

Ajudikasi dilaksanakan di Kecamatan Plaju pada tanggal 11 Juni 1999, berdasarkan data yang diperoleh pelaksanaan Ajudikasi di Kecamatan Plaju Kota Palembang telah menghasilkan 15 sertipikat yang merupakan pelaksanaan Tahap I tahun 1999 dan Tahap II tahun 2001 di 7 Kelurahan dengan luas 40.000 m² baik dari konversi maupun pemberian hak.

Selain meningkatkan penguatan Hak Atas Tanah melalui sertifikasi di Kantor Pertanahan Kota Palembang juga melayani pensertipikatan tanah (Pendaftaran Tanah) secara sporadik, meskipun dalam jumlah yang relatif sedikit setiap bulannya.

Kantor Pertanahan Kota Palembang sudah mengupayakan penguatan hak untuk masyarakat di wilayah Kecamatan Plaju dengan melaksanakan sertifikasi melalui Ajudikasi dan PRONA. Kegiatan tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Selain hal tersebut Kantor Pertanahan juga melakukan sertifikasi melalui Pendaftaran Tanah secara Sporadik meskipun jumlahnya sedikit, sehingga sosialisasi tentang pentingnya sertipikat dalam rangka penguatan hak tetap perlu

ditingkatkan untuk wilayah Kecamatan Plaju agar tercapai sertipikasi 100%, melalui Ajudikasi atau Sertipikat Massal Swadaya,

D. Faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan Penswertipikatan Tanah Di Kecamatan Plaju Kota Palembang

Kecamatan Plaju adalah salah satu Kecamatan di Kota Palembang yang terdiri dari beberapa kelurahan, yang menurut pengamat penulis masih banyak tanah-tanah yang belum mempunyai sertipikat. Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara secara langsung terhadap masyarakat dan pegawai Kantor Pertanahan Kota Palembang, ada beberapa faktor yang mempengaruhi penswertipikatan tanah di Kecamatan Plaju Kota Palembang yaitu:

1. Biaya pembuatan sertipikat hak atas tanah yang relatif tinggi.
2. Waktu pembuatan sertipikat yang relatif lama.
3. Sumber Daya Manusia.

Ad.1. Biaya pembuatan sertipikat hak atas tanah yang relatif tinggi.

Daftar biaya pengukuran dan pemetaan pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota Se Propinsi Sumatera Selatan berdasarkan Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Selatan No,600/12/10/04 tanggal 16-02-2008.

Tabel 10

**Biaya Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota
Se Propinsi Sumatera Selatan**

NO.	Luas (Ha)	Biaya (Rp)
1.	0-200	157.000
2.	201-500	179.000
3.	501-1000	202.000
4.	1001-1500	225.000
5.	1501-2000	248.000
6.	2001-3000	270.000
7.	3001-4000	293.000
8.	4001-5000	315.000
9.	5001-7500	437.000
10.	7501-10000	554.000
11.	10001-12500	669.000
12.	12501-15000	781.000
13.	15001-17500	891.000
14.	17501-20000	1.001.000
15.	20001-25000	1.216.000
16.	25001-30000	1.500.000
17.	30001-35000	1.639.000
18.	35001-40000	1.848.000
19.	40001-45000	2.055.000
20.	45001-50000	2.261.000
21.	50001-60000	2.670.000
22.	60001-70000	3.076.000
23.	70001-80000	3.479.000
24.	80001-90000	3.881.000
25.	90001-100000	4.280.000

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Palembang, 2008.

Biaya yang dimaksud di atas meliputi: biaya pengukuran, pendaftaran tanah, pemeriksaan oleh panitia A dan lain-lain. Masyarakat yang ingin membuat sertipikat merasakan sangat tingginya biaya dalam pembuatan sertipikat dan terlalu banyak prosedur-prosedur dalam pembuatan sertipikat yang harus mereka

lakukan serta masih banyak oknum-oknum yang mencari keuntungan dalam pembuatan sertipikat.

Seperti diketahui pejabat yang melaksanakan pengukuran terdiri dari satu tim yang jumlahnya lebih dari satu orang. Apabila diadakan suatu pengukuran atas tanah tertentu, maka pejabat yang bersangkutan memerlukan biaya-biaya tambahan selama pejabat berada di lokasi pengukuran. Semua biaya itu dibebankan kepada si pemohon.

Ad.2. Waktu pembuatan sertipikat yang begitu lama.

Di dalam peraturan perundangan tidak ditentukan berapa lama waktu, berapa jam/hari/bulan untuk permohonan hak atas tanah maupun konversi hak atas tanah sampai diterima sertipikat. Untuk pemeriksaan panitia A misalnya apabila berjalan lancar maka dalam satu minggu sudah dapat diselesaikan. Tetapi sulit sekali untuk memperhitungkan berapa lama waktu yang diperlukan untuk pembuatan sertipikat. Salah satu contoh, misalnya: karena panitia terdiri dari beberapa pejabat untuk memeriksa satu bidang tanah yang dimohon, seringkali sulit untuk menyesuaikan waktu yang dapat dipergunakan untuk itu, karena masing-masing mempunyai tugas pokok dari instansi atau lembaganya. Disamping itu masalah administrasipun merupakan salah satu faktor yang menentukan. Apabila administrasi kurang baik maka kemungkinan

laporan itu kadang-kadang tidak berjalan sebagaimana semestinya.

Proses waktu penyelesaian kegiatan pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Palembang adalah sebagai berikut:

Tabel 11

Jangka Waktu Kegiatan Pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Palembang

NO	Keterangan	Lama Pembuatan (Hari)
1	Sertipikat Hak Atas Tanah Negara	75
2.	Permohonan sertipikat hak atas tanah melalui konversi langsung (termasuk pengukuran dan pengumuman).	90
3..	Permohonan sertipikat hak atas tanah melalui konversi tidak langsung	100
4	Permohonan sertipikat bagi pegawai negeri golongan III (termasuk pengukuran).	45
5	Pendaftaran hak.	10
6	Permohonan pemecahan / penggabungan sertipikat tanah.	45
7.	Penggantian sertipikat hilang atau rusak.	45
8.	Permohonan pengganti sertipikat.	11
9.	Surat keterangan / salinan.	7
10.	Pembebanan hak / roya.	7
11.	Peralihan hak.	10

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Palembang, 2008.

Namun kenyataannya dalam praktek, jangka waktu kegiatan pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Palembang lebih lama dari waktu yang ditentukan. Hal tersebut dikarenakan keterbatasan peralatan teknis dan sumber daya manusia di Kantor Pertanahan Kota Palembang.

A.d.3 Sumber Daya Manusia (SDM)

Sumber daya manusia adalah merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pensertipikatan tanah, karena masih banyak masyarakat atau penduduk setempat yang kurang memahami mengenai pentingnya pensertipikatan tanah, sebaliknya dari pihak pegawai kantor pertanahan sendiri kurang mempunyai kesadaran untuk mengadakan penyuluhan-penyuluhan ke masyarakat.

Hal ini disebabkan karena kurangnya informasi tentang tatacara pembuatan sertipikat itu sendiri yang tidak sampai kepada masyarakat, selain itu keingintahuan sebagian masyarakat itu sendiri akan manfaat dan kegunaan sertipikat masih sangat kurang.

Transparansi biaya dan ketepatan tenggang waktu pensertipikatan tanah perlu di pulikasikan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah. Sehingga kepastian akan kedua hal tersebut dapat meningkatkan kesadaran masyarakat untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah dalam rangka penguatan hak atas tanah miliknya, karena masyarakat tidak akan ragu dan menanyakan tentang berapa uang dan waktu yang akan dipersiapkan untuk pelaksanaan Pendaftaran Tanah hak atas tanahnya.

E. Upaya-upaya Kantor Pertanahan Untuk Meningkatkan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Penguatan Hak Atas Tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Safarudin, Kepala Bagian Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kota Palembang, upaya-upaya yang dapat dilakukan apabila terdapat hambatan dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah adalah melalui.³⁸⁾

1. Sosialisasi

Perlunya diadakan penyuluhan-penyuluhan secara berkala oleh pihak kecamatan dan kelurahan serta oleh pihak kantor pertanahan sendiri yang langsung kepada masyarakat yang berhubungan dengan hal mengenai pensertipikatan hak atas tanah, guna meningkatkan pengetahuan masyarakat akan pentingnya arti sertipikat. Karena masih banyak masyarakat yang kurang atau bahkan belum memahami tentang tatacara atau proses pensertipikatan tanah.

Penyuluhan ini bertujuan untuk menyampaikan informasi kepada pemegang hak atas tanah/kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di kelurahan/kecamatan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah. Sasaran penyuluhan adalah para pemilik bidang tanah dalam wilayah kelurahan / kecamatan. Metode yang digunakan dalam penyuluhan tersebut ada dua, yaitu:

³⁸⁾Safarudin, *wawancara* Kepala Bagian Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kota Palembang, Tanggal 13 Desember 2008.

a. Penyuluhan secara langsung

Penyuluhan secara langsung telah dilakukan di Kecamatan Plaju Kota Palembang dengan cara mempertemukan penyuluh, yang biasanya dilakukan dengan memberi penjelasan dan tanya jawab.

b. Penyuluhan tidak langsung

Dalam penyuluhan tidak langsung ini, proyek administrasi pertanahan Propinsi Sumatera Selatan menggunakan media cetak sebagai sarana penyuluhan.

2. Peningkatan Peralatan dan Pelayanan

Menambah peralatan teknis berupa peralatan pengukuran yang berteknologi mutakhir yang tentunya berkemampuan dan berkecepatan tinggi seperti alat "Global Positioning System" di kantor pertanahan dalam rangka menambah kapasitas pemberian sertipikat serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat berjalan sebagaimana yang diharapkan.

3. Peningkatan Sumber Daya Manusia

Meningkatkan sumberdaya manusia untuk aparat atau petugas di Kantor Pertanahan dengan cara merekrut pegawai dengan kemampuan yang sesuai dan menguasai di bidangnya.

4. Koordinasi Dengan Camat Tentang Pentingnya Pendaftaran Tanah

Pihak kantor pertanahan setempat menginstruksikan kepada Camat agar setiap ada pertemuan sesudah selesai disinggung mengenai masalah arti penting dan tujuan dari pendaftaran tanah.

Sosialisasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Palembang sangat penting dan berpengaruh terhadap terlaksananya pensertipikatan tanah, disamping itu juga peralatan yang berteknologi mutakhir sangat berperan penting pada pendaftaran tanah dalam mendapatkan data-data pengukuran dan pemetaan yang akurat.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab terdahulu, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Dalam Rangka Penguatan Hak Atas Tanah Di Kecamatan Plaju Kota Palembang telah dilaksanakan beberapa program diantaranya:

- a. PRONA

Prona dilaksanakan di Kecamatan Plaju pada tanggal 15 Agustus 1981, berdasarkan data yang diperoleh pelaksanaan Prona di Kecamatan Plaju Kota Palembang telah menghasilkan 156 sertipikat yang merupakan pelaksanaan Tahap I tahun 1981 dan Tahap II tahun 1982 di 7 Kelurahan dengan 1,999 persil dengan luas 48.409 m² baik dari konversi maupun pemberian hak.

- b. Ajudikasi

Ajudikasi dilaksanakan di Kecamatan Plaju pada tanggal 11 Juni 1999, berdasarkan data yang diperoleh pelaksanaan Ajudikasi di Kecamatan Plaju Kota Palembang telah menghasilkan 15 sertipikat yang merupakan pelaksanaan Tahap I tahun 1999 dan Tahap II tahun 2001 di 7 Kelurahan dengan luas 40.000 m² baik dari konversi maupun pemberian hak.

2. Faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan Pensektipikatan Tanah Di Kecamatan Plaju Kota Palembang yaitu:
 - a. Besarnya biaya dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah, membuat masyarakat golongan menengah ke bawah tidak mampu membayar biaya dalam pembuatan sertipikat
 - b. Waktu pembuatan sertipikat dirasakan oleh masyarakat terlalu lama, sehingga masyarakat malas untuk membuat sertipikat.
 - c. Tingkat kesadaran dan pengetahuan yang dimiliki sebagian masyarakat terutama mengenai prosedur atau cara untuk memperoleh sertipikat dan arti penting perlunya memiliki sertipikat masih kurang.
 - d. Prosedur dalam sertifikasi hak atas tanah sangat berbelit-belit sehingga sebagian masyarakat tidak berniat untuk mensektipikatkan tanahnya.
 - e. Manfaat sertipikat tanah tidak terlalu dirasakan oleh masyarakat, karena pada umumnya masyarakat mensektipikatkan tanah lebih banyak berkaitan dengan keperluan pinjaman uang (kebutuhan ekonomi)

3. Upaya-upaya yang dapat dilakukan bilamana terdapat hambatan dalam pelaksanaan pensektipikatan tanah yaitu:
 - a. Menambah peralatan teknis di kantor pertanahan

- b. Secara rutin diadakan penyuluhan tentang prosedur, syarat pendaftaran dan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.
- c. Meningkatkan sumberdaya manusia untuk aparat atau petugas di kantor pertanahan.
- d. Pihak kantor pertanahan setempat menginstruksikan kepada camat agar setiap ada pertemuan sesudah selesai disinggung mengenai masalah arti penting dan tujuan dari pendaftaran tanah.

B. Saran

1. Perlunya peningkatan pelaksanaan sosialisasi hukum pertanahan khususnya tentang Pendaftaran Tanah di wilayah Kecamatan Plaju khususnya dan Kota Palembang pada umumnya agar timbul kesadaran masyarakat tentang arti penting kepemilikan sertipikat Hak Atas Tanah sebagai alat bukti hak kepemilikan tanah.
2. Masih rendahnya kualitas pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Palembang sehingga perlu adanya peningkatan kualitas pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Palembang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Hamid Usman, *Dasar-dasar Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2006.
- Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, 2005.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria jilid 2*, Jakarta, 2004.
- A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Alumni, Bandung, 1982
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Djambatan, Jakarta, 2007.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986.
- *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, CV. Rajawali Pers, Jakarta, 1987.
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta. 2007.
- Hasan Warga Kusuma, *Hukum Agraria 1*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992.
- Herman Hermit, *Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju*, Bandung. 2004
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997.
- P.Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, PT.Rineka Cipta, Jakarta. 1991.
- S.Bulih Karo Karo,dkk, *Metodologi Pengajaran*,:CV.Saudara, Salatiga. 1975.
- Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995.
- Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, Raja Grafindo,Jakarta. 1990.
- Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Bandung. 1982

Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2005.

Sudargo Gautama, *Masalah Agraria*, alumni, Bandung, 1973.

Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta Bandung. 2006.

B.Peraturan Perundang – undangan

Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksana Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Nasional Agraria