



**KETAATAN MASYARAKAT DALAM PENDAFTARAN TANAH  
UNTUK PERTAMA KALI SECARA SPORADIK  
DI KECAMATAN BATULAYAR KABUPATEN LOMBOK BARAT**

**T E S I S**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**I Made Budi Priyatnadi**

**B4B 008 121**

**PEMBIMBING :**

**Hj. Endang Sri Santi, SH., MH.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2010**

**KETAATAN MASYARAKAT DALAM PENDAFTARAN TANAH  
UNTUK PERTAMA KALI SECARA SPORADIK  
DI KECAMATAN BATULAYAR KABUPATEN LOMBOK BARAT**

**Disusun Oleh :**

**I Made Budi Priyatnadi**

**B4B 008 121**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji**

**Pada tanggal 15 Maret 2010**

**Tesis ini telah diterima**

**Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar**

**Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro**

**Hj. Endang Sri Santi, SH., MH.**  
**NIP.19511101 198103 2 001**

**H. Kashadi, SH., MH.**  
**NIP.19540624 198203 1 001**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : **I Made Budi Priyatnadi**, 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 keberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 5 Maret 2010  
Yang Menyatakan

**I Made Budi Priyatnadi**

## MOTTO

DALAM HIDUP INI BAIKNYA BUKAN UNTUK  
"MELEBIHI ORANG LAIN"  
TETAPI UNTUK MENJADI  
"DIRI KITA YANG LEBIH BAIK"  
DARI HARI KEMARIN

### PERSEMBAHAN :

- IDA SANG HYANG WIDHI WASA
- KEDUA ORANG TUA PENULIS  
YANG SANGAT PENULIS HORMATI  
DAN SAYANGI
- ISTERI DAN ANAK PENULIS  
"PAPA SAYANG KALIAN"
- SAUDARA PENULIS SEMUANYA

## KATA PENGANTAR

*Om Swastyastu*, puji syukur penulis panjatkan kehadapan *Ida Sang Hyang Widhi Wasa* atas asung kertha wara nugraha-nyalah sehingga tesis ini dapat terselesaikan sebagaimana adanya.

Tesis yang berjudul “*Ketaatan Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Di Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat* “ ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro - Semarang.

Penulisan tesis ini dapat terwujud atas bantuan dan kerjasama berbagai pihak, untuk itu penghargaan yang setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. DR. dr. Susilo Wibowo, MS.Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang yang telah menyediakan segala sarana dan prasarana sebagai penunjang, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Prof. DR. Arief Hidayat, SH., MS, selaku Dekan Fakultas Hukum 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, SH., MS, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

5. Ibu Endang Sri Santi, SH., MH, selaku Dosen Pembimbing.
6. Tim review proposal penelitian serta tim penguji tesis yang telah meluangkan waktu menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
7. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Bapak Kepala dan Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.
9. Bapak Drs. Agus Gunawan, selaku Camat Batulayar.
10. Segenap Karyawan bagian Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
11. Bapak dan Ibu tersayang terima kasih atas segala yang telah engkau berikan kepada anakmu ini, sehingga anakmu ini dapat menyelesaikan jenjang pendidikan setingkat magister.
12. Istriku tercinta Luh Susi Alini, SH serta anakku tersayang I Gede Indra Pastika, yang terus mendorong dan memberikan semangat, dengan pengertian merekalah penulis dapat dengan tenang menyelesaikan studi ini, karena dengan studi yang penulis lakukan merekalah yang paling banyak berkorban, dimana penulis berada di semarang dan mereka berada di lombok sehingga penulis makin jarang bisa berkumpul sebagaimana keluarga biasa.
13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penulisan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini belum sempurna oleh karena itu dengan penuh kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran guna penyempurnaan tesis ini.

***Om Shanti, Shanti, Shanti, Om***

Semarang, 5 Maret 2010

P e n u l i s

I Made Budi Priyatnadi

## ABSTRAK

Menyadari akan pentingnya jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah dan ketaatannya, masyarakat Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat melakukan pendaftaran tanah secara sporadik, karena pendaftaran tanah secara sistematis yang dilakukan oleh pemerintah melalui proyek-proyek seperti halnya prona ataupun adjudikasi tidak dilaksanakan secara rutin oleh Pemerintah.

Pada penelitian ini, hal yang diteliti adalah tingkat ketaatan masyarakat di Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik, persepsi masyarakat mengenai alat bukti kepemilikan tanah, serta upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan ketaatan masyarakat di Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Data yang digunakan adalah data primer maupun data sekunder.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa tingkat ketaatan masyarakat di Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik sudah dapat dikatakan tinggi atau besar, ini dapat dilihat dari banyaknya masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya. Sebagian masyarakat masih menganggap bahwa surat jual beli ataupun PBB sudah cukup untuk membuktikan bahwa mereka sebagai pemilik tanah, masyarakat menganggap perlu melakukan pendaftaran tanah jika merasa membutuhkan sertifikatnya untuk melakukan jual beli tanah, ini pun atas keinginan pihak pembeli, masyarakat mendaftarkan tanahnya apabila membutuhkan sertifikatnya untuk agunan pinjaman di Bank, bagi masyarakat yang sudah mengerti arti pentingnya pendaftaran tanah yaitu untuk mendapatkan perlindungan hukum dan sebagai bukti hak atas tanah mereka. Upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan ketaatan masyarakat di Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik adalah mengadakan penyuluhan di desa-desa bahwa pendaftaran tanah itu penting untuk masyarakat guna mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat guna melindungi hak mereka dari orang yang tidak memiliki itikad baik terhadap haknya, menghilangkan kebiasaan dari masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah apabila merasa perlu terhadap sertifikat tanah tersebut, antara lain untuk di jual, dijadikan agunan di Bank dan lain sebagainya, serta meningkatkan pelayanan pada Kantor Pertanahan.

***Kata Kunci : Ketaatan Masyarakat, dan Pendaftaran Tanah Sporadik.***

## ABSTRACT

Conscious of the importance of law surety about the land right and adherence of public in Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat who do land registry sporadically, because land registry systematically done by government through projects such as prona and or ajudikasi are not executed routinely by goverment.

In this research, thing that researched is how level of adherence of public in Kecamatan Batulayar in doing land registry sporadically, how perception of public about equipment of evidence for ownership of land, and effort what done by goverment to increase adherence of public in Kecamatan Batulayar in doing land registry sporadically.

Approach method applied in this research is approach method of yuridis sosiologis. Data applied is primary data and also secondary data.

From result of research it is known that level of adherence of public in Kecamatan Batulayar in doing land registry sporadically can be told high or big, it can be seen from the many public which have registered their land. Some of public are still assuming that trade letter or PBB have been enough to prove that they are as land owner, public assume they need to do land registry if they feel to require their certificate to do trading of land, this is also for bayer desire, public register their land if they require their certificate for loan collateral in Bank, for public which has understood in importance of land registry to get protection of law and as warrant to their land. Effort done by goverment to increase adherence of public in Kecamatan Batulayar in doing land registry sporadically is to perform elucidation in the villages that the land registry is important for public to get certificate as a equipment of strong evidence to protect their rights from men that have not good intentions to their rights, eliminates habit from public who do land registry if they feel important to the land certificate, such as for in selling, became collateral in Bank and others, and increasing service in Kantor Pertanahan.

***Keywords : Public Adherence, and Sporadic Land Registry.***

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Kerangka Pemikiran .....	11
F. Metode Penelitian .....	18
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pendaftaran Tanah.....	25
1. Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	25
a. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	25
b. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	29
c. Tujuan Diselenggarakannya Pendaftaran Tanah.....	30
d. Obyek Pendaftaran Tanah .....	32
e. Sistem Pendaftaran Tanah.....	33
f. Sistem Publikasi .....	35
g. Kekuatan Pembuktian Sertipikat .....	38
h. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah .	38

2. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali .....	39
a. Kegiatan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama kali .....	39
b. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik .....	42
c. Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis Serta Pembukuan Haknya .....	44
d. Penerbitan Sertipikat .....	45
e. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis .....	45
f. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen.....	46
B. Hak Atas Tanah .....	46
1. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah .....	46
2. Hak Milik.....	50
3. Hak Guna Usaha.....	51
4. Hak Guna Bangunan.....	52
5. Hak pakai .....	54
6. Hak Sewa Untuk Bangunan .....	54
C. Peranan Kesadaran Hukum Dalam Bekerjanya Hukum Di Bidang Pendaftaran Tanah .....	55
1. Pengertian Kesadaran Hukum.....	55
2. Tolok Ukur Kesadaran Hukum.....	56

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian .....	57
1. Gambaran Umum.....	57
a. Letak Kecamatan Batulayar .....	57
b. Batas Wilayah Kecamatan Batulayar .....	57
c. Wilayah Kecamatan Batulayar .....	58
d. Keagrariaan .....	59
e. Keadaan Penduduk .....	60
f. Tingkat Pendidikan Penduduk.....	61

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Lombok Barat .....	62
a. Sistem Layanan Pendaftaran Tanah .....	62
b. Persiapan Pendaftaran Tanah.....	64
c. Persyaratan dan Mekanisme Pendaftaran Tanah.....	65
B. Pembahasan.....	67
1. Tingkat Ketaatan Masyarakat Di Kecamatan Batulayar Dalam Melakukan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik .....	67
a. Tolok ukur ketaatan masyarakat di kecamatan batulayar melakukan pendaftaran tanah secara sporadik .....	68
b. Pengetahuan Masyarakat Kecamatan Batulayar Tentang Kewajiban Mendaftarkan Tanah .....	69
c. Motivasi.....	71
2. Persepsi Masyarakat Mengenai Alat Bukti Kepemilikan Tanah .....	72
3. Upaya Yang Dilakukan Pemerintah Untuk Meningkatkan Ketaatan Masyarakat Di Kecamatan Batulayar Dalam Melakukan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik .....	76

#### BAB IV PENUTUP

A. Simpulan.....	82
B. Saran .....	84

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya.<sup>1</sup>

Bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa beserta apa-apa yang terkandung di dalamnya adalah ditunjukkan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Bumi yang dimaksud ialah tanah yang ada diseluruh wilayah Indonesia yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa digunakan untuk kesejahteraan rakyat.

---

<sup>1</sup> G. Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Bina Aksara, Jakarta, 1985) hal 1.

Menurut Boedi Harsono pengertian tanah dalam konsep Agraria adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada diatasnya dalam Pasal 4 ayat (2) yaitu : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.<sup>2</sup>

Dalam masyarakat umum atau awam di Indonesia sedikit sekali dari mereka yang mengetahui tentang seluk beluk masalah di bidang pendaftaran tanah. Tanah bagi masyarakat mempunyai peranan yang sangat penting di dalam kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Maka perlu adanya suatu pengaturan yang jelas atau kepastian hukum atas tanah melalui pendaftaran tanah.

Jumlah luas 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 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

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan, Jakarta, 2007) hal 19.

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 jadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya.

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan ini merupakan suatu kegiatan bertujuan untuk memberikan kepastian hak, yaitu : (1) Untuk memungkinkan orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apakah hak yang dipunyainya, letak tanah dan luas tanah. (2) Untuk memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ia ingin ketahui berkenaan dengan bidang tanah, misalnya calon pembeli, calon kreditor dan sebagainya.

Seperti diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak terhadap pemegang hak-hak atas tanah. Dengan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang akan merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dimilikinya. Untuk itu UUPA telah meletakkan kewajiban kepada

pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Menurut Boedi Harsono, ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta ("*registration of deeds*") dan sistem pendaftaran hak ("*registration of titles*", tilte dalam arti hak).<sup>3</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat dua macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus juris*.<sup>4</sup>

Oleh karena itu, kegiatan pendaftaran diatur secara rinci. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :<sup>5</sup>

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.
3. Penerbitan sertipikat.
4. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *ibid*, hal 76.

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2008) hal 117.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *ibid*, hal 136.

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 ayat 1 memerintahkan diselenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.

Kepastian hukum yang dijamin itu, meliputi kepastian mengenai :

1. Letak, batas dan luas tanah.
2. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah.
3. Pemberian surat berupa sertipikat.

Selanjutnya di dalam ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) meliputi :

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

Peraturan pendaftaran tanah selain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juga diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah

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 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”.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (9) disebut bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (10) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah / bagian wilayah suatu desa / kelurahan. Selanjutnya pada ayat (11) dijelaskan, Pendaftaran tanah secara sporadis adalah “Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal”.

Perbedaan antara kedua cara pendaftaran tanah tersebut adalah pada inisiatif pendaftar. Kalau yang berinisiatif untuk mendaftarkannya adalah pemerintah, dimana dalam suatu wilayah tertentu, secara serentak semua tanah dibuatkan sertifikatnya, maka hal tersebut disebut pendaftaran secara sistematis. Hal ini yang oleh orang awam sering di istilahkan sebagai: "Pemutihan". Jika inisiatif untuk mendaftarkan tanah berasal dari pemilik tanah tersebut sedangkan setelah menunggu beberapa waktu tidak ada program pemerintah untuk mensertipikatkan tanah di wilayah tersebut, maka pemilik tanah dapat berinisiatif untuk mengajukan pendaftaran /pensertipikatan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Hal inilah yang disebut pendaftaran tanah secara sporadik.<sup>6</sup>

Dilaksanakannya pendaftaran tanah, maka menimbulkan akibat hukum bahwa terhadap hak atas tanah tersebut akan diterbitkan sertifikat tanah atas nama pemegang-pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas tanah milik yang dimaksud.

Oleh karena itu pendaftaran tanah khususnya secara sporadik dapat memastikan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan hak atas tanah serta tersedianya data-data yang lengkap dan jelas tentang subjek ataupun objek hak atas tanah yang tersusun rapi sedemikian rupa sehingga akan memudahkan siapa saja yang

---

<sup>6</sup> <http://www.irmadevita.com>.

memerlukannya baik pemegang hak atas tanah itu sendiri, calon pembeli, calon kreditur maupun Pemerintah dalam rangka memperlancar pelaksanaan pembangunan.

Menyadari akan pentingnya jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah dan ketaatannya, masyarakat Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat melakukan pendaftaran tanah secara sporadik, karena pendaftaran tanah secara sistematis yang dilakukan oleh pemerintah melalui proyek-proyek seperti halnya prona ataupun adjudikasi tidak dilaksanakan secara rutin oleh Pemerintah.

Kecamatan Batulayar merupakan suatu daerah yang menjadi tujuan wisata yaitu yang dikenal dengan pantai senggigi yang banyak dikunjungi oleh para wisatawan baik domestik maupun internasional. Oleh karena Kecamatan Batulayar merupakan suatu daerah obyek wisata maka dirasakan kebutuhan akan tanah meningkat, dikarenakan banyak didirikan hotel, cafe dan lain sebagainya.

Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat dengan cara sporadik atau yang inisiatifnya berasal dari pemilik tanah dengan mengajukan permohonan, pengalaman selama ini pada umumnya terdapat banyak masalah antara lain prosesnya yang lama, membutuhkan biaya yang mahal dan lain sebagainya. Tidak heran jika selama ini terbentuk kesan bahwa untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah itu sulit, memakan waktu yang lama dan membutuhkan biaya yang mahal.

Kepuasan terhadap kualitas pelayanan pensertipikatan tanah yang diterima oleh masyarakat, menandakan bahwa kualitas pelayanan pensertipikatan tanah merupakan faktor yang berpengaruh positif terhadap kepuasan masyarakat sebagai pengguna layanan di bidang pertanahan. Adanya kesenjangan antara persepsi masyarakat mengenai kualitas pelayanan pensertipikatan tanah dengan kualitas pelayanan yang sebenarnya diharapkan oleh masyarakat, menyebabkan adanya perasaan puas atau tidak puas dari masyarakat. Persepsi masyarakat yang menyatakan tingkat kualitas pelayanan pensertipikatan tanah buruk karena tidak sesuai dengan harapan masyarakat sehingga menyebabkan perasaan tidak puas.<sup>7</sup>

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Ketaatan Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Di Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat”**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, maka beberapa pokok permasalahan yang akan diteliti antara lain :

1. Bagaimana tingkat ketaatan masyarakat di Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik ?
2. Bagaimana persepsi masyarakat mengenai alat bukti kepemilikan tanah ?

---

<sup>7</sup> <http://www.edward.blog.binusian.org>.

3. Upaya apa yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan ketaatan masyarakat di Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Bertitik tolak pada permasalahan yang telah diuraikan di muka, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui tingkat ketaatan masyarakat di Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik.
2. Untuk mengetahui persepsi masyarakat mengenai alat bukti kepemilikan tanah.
3. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan ketaatan masyarakat di Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat ganda yaitu manfaat praktis dan manfaat akademis sebagai berikut :

1. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi kepentingan masyarakat dan pembangunan khususnya masyarakat Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat.

## 2. Manfaat Akademis

Hasil penelitian diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan bidang Hukum Agraria agar dapat mengetahui ketaatan masyarakat kecamatan batulayar dalam mendaftarkan tanahnya secara sporadik dengan membandingkan antara teori dan prakteknya.

## **E. Kerangka Pemikiran**

### **1. Kerangka Konseptual**

Sesuai ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pelaksanaan Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat, yang dapat dilaksanakan secara sistematis atau sporadik dan akan menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Sertipikat hak atas tanah menjadi dambaan dari setiap pemegang hak atas tanah. Serasa masih ada yang kurang dan

belum mantap bila pemilikan atau penguasaan atas tanah itu belum disertai bukti pemilikan berupa sertipikat.<sup>8</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan yang dikerjakan dalam hal ini adalah seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Dokumen-dokumen yang diperlukan dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik adalah Foto Copy Kartu Tanda Penduduk pemohon yang masih berlaku, Bukti Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), dan Bukti Perolehan Tanah (Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Prosedur Pendaftaran Tanahnya adalah Pemohon mengajukan permohonan Pendaftaran Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan dan membayar biayanya, Pengukuran atas bidang tanah yang didaftar oleh Petugas Ukur dari Kantor Pertanahan, Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas, Pengumuman atas tanah yang didaftarkan selama 60 (enam puluh) hari di Kantor Kelurahan dan Kantor Pertanahan, dan Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dengan telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas tanah, maka telah terwujud jaminan kepastian hukum namun belum memberikan perlindungan hukum yang penuh bagi pemilik tanah.

---

<sup>8</sup> Raimond Flora Lamandasa, *Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat*, (Yogyakarta, 2009) hal 1.

Alur dari proses pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik dapat di lihat dalam bagan dibawah ini :



## 2. Kerangka Teoritik

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *rekord* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*capitastrum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (Capotatio Torrens). Dalam artian yang tegas cadastre adalah rekord (rekaman daripada lahan-lahan, nilai-nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).<sup>9</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu :

- a. bidang fisik atau teknis kadastral
- b. bidang yuridis
- c. penerbitan dokumen tanda bukti hak

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP tersebut dinyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah (1) untuk memberikan kepastian 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

---

<sup>9</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Mandar Maju, Bandung, 1999) hal 18.

sebagai pemegang hak yang bersangkutan; (2) untuk menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; (3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>10</sup>

Menurut Boedi Harsono ada dua macam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yaitu sistem pendaftaran akta ("*Registration of Deeds*") dan sistem pendaftaran hak ("*Registration of Titles*", title dalam arti hak).<sup>11</sup>

Dalam sistem pendaftaran akta maupun pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Akta itulah yang akan didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT).

Dalam sistem pendaftaran akta (*Registration of Deeds*), tiap kali ada perubahan wajib dibuatkan akta yang baru sebagai buktinya dan data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian.

---

<sup>10</sup> <http://www.halselkab.go.id>.

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal 76.

Dalam sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*), akta dalam sistem pendaftaran hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Jika terjadi perubahan tidak dibuatkan hak yang baru melainkan dilakukan pencatatannya dalam ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dan pencatatan perubahannya, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, hal ini membuktikan bahwa Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dalam sistem pendaftaran hak bersifat aktif. Perbedaan lain-lain dari kedua sistem tersebut adalah dalam hal kegiatan pemeliharaan data.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur dua macam Pendaftaran Tanah, yaitu pertama Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan yang kedua Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

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 individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.<sup>12</sup>

Meskipun telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, namun di masyarakat masih terdapat tanah-tanah yang belum didaftarkan (bersertipikat). Untuk mendaftarkan (mensertipikatkan) tanah-tanah tersebut dapat ditempuh melalui Pendaftaran Tanah Secara Sporadik kepada Kantor Pertanahan setempat.<sup>13</sup>

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak rumah tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

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

---

<sup>12</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Visimedia, Jakarta, 2007) hal 24-25.

<sup>13</sup> <http://www.adln.lib.unair.ac.id>.

## F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi, hal ini karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>14</sup>

Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang diterapkan harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya dan hal ini tidaklah selalu berarti metodologi penelitian yang dipergunakan berbagai ilmu pengetahuan akan berbeda secara utuh. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, metodologi penelitian hukum juga mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, oleh karena ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lainnya.

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

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003) hal 1.

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha dimana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>15</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

Sajian ini menyetengahkan pembicaraan tentang metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini. Pembicaraan sekitar metode yang diterapkan dalam penelitian ini pada hakekatnya tidak dapat dilepaskan dengan apa yang menjadi permasalahan dan tujuan penelitian ini.

Dengan demikian maka pertanyaan-pertanyaan dasar yang diangkat sebagai permasalahan dan tujuan penelitian ini adalah tentang (1) Bagaimana tingkat ketaatan masyarakat di Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik (2) Bagaimana persepsi masyarakat mengenai alat bukti kepemilikan tanah (3) Upaya apa yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan ketaatan masyarakat di Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik.

---

<sup>15</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 1*, (Andi, Yogyakarta, 2000) hal 4.

Berangkat dari lingkup permasalahan dan tujuan penelitian di atas, maka sajian pada bagian ini disistematisasikan kedalam :

### **1. Pendekatan Masalah**

Metode pendekatan dalam sajian ini dimaksudkan adalah tipe pendekatan apakah yang akan diterapkan dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitian ini. Memperhatikan apa yang menjadi permasalahan dan tujuan penelitian ini, maka dapat dinyatakan bahwa metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Maksudnya yaitu penelitian yang mencari, menafsirkan dan membuat kesimpulan yang berdasarkan kenyataan atau fenomena yang terjadi didalam masyarakat.<sup>16</sup> Melalui pendekatan ini hukum tidak semata-mata diidentifikasi hanya sebagai seperangkat norma tetapi hendak juga dilihat sebagai fenomena sosial berupa perilaku yang mempola dalam masyarakat.

Pada prinsipnya pendekatan secara yuridis sosiologis tersebut diatas akan sangat menguntungkan dan sangat membantu dalam penelitian ini. Karena permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini tidak hanya permasalahan yang menyangkut tentang yuridis formal saja, melainkan juga menyangkut permasalahan yang bersifat non yuridis.

---

<sup>16</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990) hal 30.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Berangkat dari permasalahan dan tujuan penelitian ini, maka secara singkat dapat dikatakan bahwa penelitian ini menerapkan penelitian deskriptif analisis yaitu suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan penelitian ini.

## **3. Populasi dan Teknik Sampling**

Populasi adalah obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena biasanya populasi sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup untuk diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat kecamatan batulayar. Oleh karena populasi sangat besar dan luas, sering kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.

Apabila dalam suatu penelitian pemilihan sampel tidak dilakukan dengan benar, maka kesimpulan atas penemuan-penemuan itu tidak dapat digeneralisasikan pada populasi yang

diteliti. Pengambilan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang representatif dari sebuah populasi.<sup>17</sup>

Dalam penelitian ini teknik sampling yang digunakan adalah *purposive sampling* yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.<sup>18</sup> Penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan subyek didasarkan tujuan tertentu, karena subyek penelitian didasarkan atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang telah ditentukan terlebih dahulu berdasarkan keterlibatannya terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik.

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.

a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat Kecamatan Batulayar yang memiliki tanah yang belum bersertipikat dan yang melakukan pendaftaran tanah, maka diambil 100 (seratus) orang sebagai sampel yang kemudian dijadikan responden.

---

<sup>17</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, (Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982) hal 42.

<sup>18</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Alfabeta, Bandung, 2009) hal 96.

b. Narasumber

Untuk mendukung dan melengkapi data, maka dilakukan wawancara dengan para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu :

- 1) Kepala atau staf Kantor Pertanahan Lombok Barat;
- 2) Camat Batulayar.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

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

a. Data Primer.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden yang telah ditentukan yaitu para pemilik tanah melalui wawancara / interview dan penyebaran angket / kuesioner, disamping itu penulis melakukan wawancara dengan narasumber yang berhubungan dengan penelitian.

b. Data Sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan mengkaji, menelaah dan mengolah buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, artikel-

artikel atau tulisan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti.

## **5. Teknik Analisis Data**

Pembicaraan pada bagian ini tidak dapat dilepaskan dari permasalahan pokok dalam penelitian ini, maka dapat dikatakan teknik analisis data adalah analisis data kualitatif, karena :

- a. Data yang terkumpul tidak berupa angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran.
- b. Data sukar diukur dengan angka.
- c. Hubungan antara variabel tidak jelas.
- d. Sampel lebih bersifat non probabilitas.
- e. Pengumpulan data dilakukan dengan kuesioner, wawancara dengan pedoman wawancara dan pengamatan.
- f. Penggunaan-penggunaan teori kurang diperlukan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **B. Pendaftaran Tanah**

##### **1. Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.**

###### **a. Pengertian pendaftaran tanah.**

Untuk mencapai jaminan kepastian hukum, maka pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan Pemerintah harus melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.<sup>19</sup>

Perintah Undang-Undang Pokok Agraria tersebut kemudian ditindaklanjuti oleh Pemerintah dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang kemudian disempurnakan dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah adalah :

“rangkaiian 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

---

<sup>19</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Pustaka Sutra, Bandung, 2007) hal 24.

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”.

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam Undang-Undang Pokok Agraria, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *rekord* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin “*capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Torrens*). Dalam artian yang tegas cadastre adalah rekord (rekaman daripada lahan-lahan, nilai-nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).<sup>20</sup>

Pengertian lain dari pendaftaran tanah (*Cadaster*) adalah berasal dari Rudolf Hemanses (dalam buku Ali Achmad Chomzah), seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan Menteri Agraria mencoba merumuskan pengertian pendaftaran tanah. Menurut beliau pendaftaran tanah adalah

---

<sup>20</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Mandar Maju, Bandung, 1999) hal 18.

pendaftaran tanah atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.<sup>21</sup>

Pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.<sup>22</sup>

Dengan demikian, maka pendaftaran tanah akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah), keterangan dari subjek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan, status dari haknya, serta beban-beban apa yang berada di atas tanah yang bersangkutan) dan yang terakhir menghasilkan sertipikat (sebagai alat pembuktian yang kuat).

Dari pengertian di atas dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

---

<sup>21</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, jilid 2, (Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004) Hal. 1.

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan, Jakarta, 2007) hal 72.

1) Dilakukan secara terus-menerus.

Terus-menerus dimaksudkan apabila sekali tanah itu didaftar maka setiap terjadi perubahan atas tanah maupun subjeknya harus diikuti dengan pendaftaran tanah. Boedi Harsono berpendapat bahwa kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia selalu harus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

2) Pengumpulan data tanah.

Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi 2 (dua) macam yaitu :

(1) Data Fisik, yaitu data mengenai letak tanahnya, batas-batas tanahnya dan luasnya berapa serta bangunan dan tanaman di atasnya.

(2) Data Yuridis, yaitu mengenai nama hak atas tanah, siapa yang menjadi pemegang hak tersebut serta peralihan dan pembebanannya jika ada.

3) Tujuan tertentu.

Pendaftaran tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum (*legal cadaster*) dan kepastian hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19

Undang-Undang Pokok Agraria. Hal tersebut berbeda dengan pendaftaran tanah sebelum UUPA yang bertujuan untuk penarikan pajak (*fiscal cadaster*).

**b. Asas-asas pendaftaran tanah.**

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah.<sup>23</sup>

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 : pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diketahui keterangan dari kelima asas tersebut yaitu :

- 1) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

---

<sup>23</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Sinar Garfika, Jakarta, 2008) hal 164.

- 3) Asas terjangkau dimaksudkan 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.
- 4) Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- 5) Asas terbuka menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan asas terbuka.

**c. Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah.**

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi semua orang dan kepastian hak kepada setiap pemegang

hak atas tanah. Adanya hukum tertulis maka pihak-pihak yang bersangkutan jika memerlukannya akan mudah mengetahui kaidah-kaidah hukumnya dan juga akan dengan mudah mengetahui wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah dan sumber-sumber alam lainnya yang dihaki atau yang akan dihaki.

Tujuan pendaftaran tanah adalah adanya kepastian hak atas tanah. Dengan kepastian hak setidaknya akan dicegah sengketa tanah.<sup>24</sup>

Berkeaan dengan tujuan pendaftaran tanah, Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam buku Komentar Atas undang-Undang Pokok Agraria karangan A.P Parlindungan, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan :<sup>25</sup>

- 1) 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.
- 2) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan

---

<sup>24</sup> Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, (Pradnya Paramita, Jakarta, 2009) hal 1.

<sup>25</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Mandar Maju, Bandung, 2008) hal 126.

dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.

3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Demikian yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 4 ayat (3) yang berbunyi :

“Untuk mencapai Tertib Administrasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 angka 3 setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar”.

**d. Obyek pendaftaran tanah.**

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi :

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
- 2) Tanah Hak Pengelolaan.
- 3) Tanah Wakaf.
- 4) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 5) Hak Tanggungan.
- 6) Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai banyak yang diberikan oleh Negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah, selama belum ada pengaturan

tentang tata cara pembebanannya, maka Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang menjadi objek pendaftaran tanah adalah Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh Negara. Berbeda dengan pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftaran tanahnya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah.<sup>26</sup>

**e. Sistem pendaftaran tanah.**

Menurut Boedi Harsono ada dua macam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yaitu sistem pendaftaran akta ("*Registration of Deeds*") dan sistem pendaftaran hak ("*Registration of Titles*", title dalam arti hak).<sup>27</sup>

Dalam sistem pendaftaran akta maupun pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Akta itulah yang akan didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT).

Dalam sistem pendaftaran akta (*Registration of Deeds*), tiap kali ada perubahan wajib dibuatkan akta yang baru sebagai buktinya dan data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian.

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.* hal 476.

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Ibid*, hal 76.

Dalam sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*), akta berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Jika terjadi perubahan tidak dibuatkan hak yang baru melainkan dilakukan pencatatannya dalam ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dan pencatatan perubahannya, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, hal ini membuktikan bahwa PPT dalam sistem pendaftaran hak bersifat aktif. Perbedaan lain-lain dari kedua sistem tersebut adalah dalam hal kegiatan pemeliharaan data.

Kegiatan pemeliharaan data adalah kegiatan penyajian atau penyimpanan baik data fisik maupun data yuridis yang disesuaikan dengan keadaan sebenarnya. Dalam sistem pendaftaran akta, kegiatan pemeliharaan data tanah selalu menimbulkan akibat adanya akta yang baru yang memuat perubahan-perubahan tersebut yang selanjutnya dijadikan surat tanda bukti. Sedangkan dalam sistem pendaftaran hak kegiatan pemeliharaan data tanah hanyalah dicatat dalam buku tanah

dan sertipikat yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.<sup>28</sup>

**f. Sistem publikasi.**

Sistem Publikasi adalah menjawab permasalahan sejauh mana data yang disajikan dalam sertipikat dilindungi kebenarannya dan bagaimana perlindungan hukumnya bagi pihak ketiga yang mendapatkan hak atas tanah tersebut. Menurut Boedi Harsono pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi yaitu :

1) Sistem Publikasi Positif.

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak sehingga harus ada *register* atau buku tanah sebagai penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat. Pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (*"Title By Registration", "The Register is Everything"*).

Dalam sistem publikasi positif orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran (*"The Purchaser In Good Faith and For Value"*) memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *"indefeasible title"*

---

<sup>28</sup> Boedi Harsono, *ibid*, hal 78.

(hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftar namanya sebagai pemegang hak dalam register.<sup>29</sup>

Sehingga bila terjadi bahwa pemegang haknya bukan yang sebenarnya, maka ia tidak dapat menuntut perubahan pembatalan perbuatan hukum pemindahan hak tersebut tetapi haknya sebatas menuntut ganti kerugian kepada negara, yang oleh negara telah disediakan dana khusus. Sistem publikasi positif ini memberikan perlindungan bagi pendaftar.

Namun terdapat kelemahan dalam sistem ini, antara lain :<sup>30</sup>

- a) Peranan aktif pejabat balik nama tanah akan memakan waktu lama.
- b) Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah, akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri.
- c) Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi.

## 2) Sistem Publikasi Negatif.

Dalam sistem publikasi negatif yang terpenting bukanlah pendaftarannya, namun sahnya perbuatan

---

<sup>29</sup> Boedi Harsono, *ibid*, hal 81.

<sup>30</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, (Alumni, Bandung, 1995) hal 24.

hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal dengan *Nemo Plus Juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya "*Nemo Plus In Alium Transffere Potest Quam Ipse Habet*". Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem ini tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Jika sistem pendaftarannya adalah sistem pendaftaran akta maka sistem publikasinya selalu sistem publikasi negatif.

Sistem yang digunakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Boedi Harsono, *Op.cit*, hal 82.

#### **g. Kekuatan pembuktian sertipikat.**

Memiliki sertipikat berarti memberikan kepastian hukum karena hukum jelas dapat diketahui baik pemegang identitas haknya (subyeknya) maupun identitas tanahnya.<sup>32</sup>

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada pada surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.<sup>33</sup>

#### **h. Penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah.**

##### 1) Penyelenggara pendaftaran tanah.

Sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

##### 2) Pelaksana pendaftaran tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain.

---

<sup>32</sup> Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, (Remaja Karya, Bandung, 1985) hal 58.

<sup>33</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Arkola, Surabaya, 2003) hal 110.

## 2. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.

### a. Kegiatan dan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

#### 1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a) pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- b) pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.
- c) Penerbitan sertipikat.
- d) Penyajian data fisik dan data yuridis.
- e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

#### 2) Pelaksanaan pendaftaran tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*"initial registration"*) dan pemeliharaan data tanah pendaftaran tanah (*"maintenance"*).

- a) Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*"initial registration"*).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan

Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara :

i. Pendaftaran tanah secara sistematis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.<sup>34</sup>

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis para pemilik tanah yang akan didatangi langsung oleh orang-orang Kantor Pertanahan dan beberapa orang aparat desa atau kelurahan yang tergabung dalam suatu tim panitia. Sangat kecil peluang dari para pemilik tanah untuk didatangi

---

<sup>34</sup>Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, (Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005) hal 34.

oleh panitia tersebut, mengingat terbatasnya kemampuan ekonomi Pemerintah, karena Pemerintah harus mensubsidi biaya yang ada baik untuk penduduk kaya maupun untuk penduduk miskin.

ii. Pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang dilakukan secara individu atau massal.<sup>35</sup>

Tahapan-tahapan pendaftaran tanah secara sporadik sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 sebagai berikut :

- (a) Permohonan pendaftaran secara sporadik.
- (b) Pengukuran.
- (c) Pengukuran dan pemetaan.
- (d) Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- (e) Penetapan batas-batas bidang tanah.
- (f) Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah.

---

<sup>35</sup> Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *ibid*, hal 34.

(g) Pengumpulan data fisik, data yuridis dan pengesahan.

(h) Penegasan konversi dan pengakuan hak.

(i) Pembukuan hak.

(j) Penerbitan sertipikat.

b) Pemeliharaan data tanah pendaftaran tanah ("*maintenance*").

Pemeliharaan data tanah pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

#### **b. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.**

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan dengan kegiatan :

1) Pengukuran dan pemetaan.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pertama-tama dilakukan pengukuran dan pemetaan.

Kegiatan ini meliputi :<sup>36</sup>

a) pembuatan peta dasar pendaftaran;

b) penetapan batas bidang-bidang tanah;

---

<sup>36</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan, Jakarta, 2007) hal 488.

- c) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d) pembuatan daftar tanah; dan
- e) pembuatan surat ukur.

2) Pembuatan peta dasar pendaftaran.

Untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik diusahakan juga tersedianya peta dasar pendaftaran. Dengan adanya peta dasar pendaftaran tersebut bidang tanah yang didaftar dapat diketahui letaknya dalam kaitannya dengan bidang-bidang tanah yang lain dalam suatu wilayah.

3) Penetapan batas-batas bidang tanah.

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya, dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.<sup>37</sup>

4) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

---

<sup>37</sup> Boedi Harsono, *ibid*, hal 489.

5) Pembuatan daftar tanah.

Daftar tanah dimaksud sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali pemeliharannya kemudian.<sup>38</sup>

6) Pembuatan surat ukur.

Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran.

**c. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.**

1) Hak-hak baru.

Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Hak atas tanah baru data yuridisnya dibuktikan dengan :

- a) penetapan pemberian hak.
- b) asli akta pejabat pembuat akta tanah.

---

<sup>38</sup> A.P. Parlindungan, *"Pendaftaran Tanah di Indonesia"*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal 101.

## 2) Hak-hak lama.

Hak-hak lama adalah hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan hak-hak yang belum didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961.

### **d. Penerbitan sertipikat.**

Sertipikat sebagai surat tanda bukti, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

### **e. Penyajian data fisik dan data yuridis.**

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, terutama untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, Kepala Kantor Pertanahan, menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

#### **f. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.**

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

Dokumen-dokumen tersebut harus tetap berada di kantor pertanahan atau tempatlain yang ditetapkan oleh menteri. Untuk mencegah hilangnya dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat itu, maka apabila ada instansi yang menganggap perlu untuk memeriksanya, pemeriksaannya wajib dilakukan di Kantor Pertanahan.

### **C. Hak Atas Tanah.**

#### **1. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah.**

Yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria. Pemberian hak atas tanah adalah pemeberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang atau beberapa orang bersama-sama atau kepada suatu badan hukum.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> J.B. Daliyo, dkk, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, (Prenhalindo, Jakarta, 2001) hal 96.

Pasal-pasal Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan adanya dan macamnya hak atas tanah adalah :

a. Pasal 4 ayat 1 dan 2 yang berbunyi sebagai berikut :

- 1) Atas dasar`mengusai dari negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

b. Pasal 16 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut :

Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

- 1) Hak milik.
- 2) Hak guna usaha.
- 3) Hak guna bangunan.

- 4) Hak pakai.
- 5) Hak sewa.
- 6) Hak membuka tanah.
- 7) Hak memungut hasil hutan.
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

c. Pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut :

- 1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.
- 2) Ketentuan dalam Pasal 52 ayat 2 dan 3 berlaku terhadap peraturan yang dimaksud.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi dua, yaitu :

a. Wewenang umum.

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum yang lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat 2 UUPA).

b. Wewenang khusus.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan atau perkebunan.

## 2. Hak Milik.

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria.

Orang asing atau bukan warga negara Indonesia yang karena pewarisan tanpa wasiat atau karena pencampuran harta karena perkawinan memperoleh hak milik atas tanah setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, wajib melepaskan hak miliknya itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak milik tersebut. Demikian juga untuk itu warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik, tetapi setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak miliknya itu dalam jangka waktu satu tahun sejak hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika jangka waktu satu tahun tersebut telah habis, hak miliknya itu harus dilepaskan. Akibatnya, hak milik tersebut hapus demi hukum dan tanah yang dimilikinya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Visimedia, Jakarta, 2007) hal 6.

Hak milik atas tanah mempunyai sifat-sifat khusus sebagai berikut :<sup>41</sup>

- a. Dapat beralih karena pewarisan, sebab bersifat turun temurun.
- b. Penggunaannya tidak terbatas dan tidak dibatasi sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- c. Dapat diberikan sesuatu hak atas tanah lainnya diatas hak milik oleh pemiliknya kepada pihak lain.

Hak milik akan hapus oleh beberapa alasan seperti karena tanah yang dimilikinya jatuh kepada negara, karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, karena diterlantarkan oleh pemiliknya, karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dan juga bisa karena tanahnya musnah.

### **3. Hak Guna Usaha.**

Menurut Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang dimaksud dengan hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Hak guna usaha ini seperti juga hak milik dapat dialihkan, hanya saja peralihannya harus di depan PPAT khusus, yaitu para

---

<sup>41</sup> Mughtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Republika, Jakarta, 2008) hal 22.

pejabat dilingkungan direktorat jenderal agraria (sekarang dilingkungan Badan Pertanahan Nasional).<sup>42</sup>

Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) hektar. Untuk tanah yang luasnya 25 (dua puluh lima) hektar atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.<sup>43</sup>

Hak guna usaha dapat hapus karena beberapa faktor, seperti jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, tanahnya musnah dan karena ketentuan Pasal 30 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

#### **4. Hak Guna Bangunan.**

Menurut Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pengertian adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

---

<sup>42</sup> A.P. Parlindungan, Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Mandar Maju, Bandung, 1991) hal 10.

<sup>43</sup> Florianus SP Sangsun, *Op.Cit*, hal 8.

Dalam pemberian hak guna bangunan ini, dapat saja tanah ini milik orang lain atau dengan kata lain, bangunan ini berdiri bukan diatas tanah yang secara yuridis miliknya.<sup>44</sup>

Hak guna bangunan terjadi mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena penetapan pemerintah dan mengenai tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.<sup>45</sup>

Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan, serta menjadi jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan kepada pihak lain.<sup>46</sup>

Hak guna bangunan dapat dihapus karena beberapa hal, antara lain : jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, tanahnya musnah dan karena ketentuan Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

---

<sup>44</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, (Sinar Grafika, Jakarta, 2008) hal 21.

<sup>45</sup> Florianus SP Sangsun, **Op.Cit**, hal 10.

<sup>46</sup> Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, (Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2008) hal 15.

## **5. Hak Pakai.**

Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

## **6. Hak Sewa Untuk Bangunan.**

Menurut Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan pembangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Setiap warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

dapat menjadi pemegang hak sewa. Selain itu, orang asing yang berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat menjadi pemegang hak sewa.<sup>47</sup>

#### **D. Peranan Kesadaran Hukum Dalam Bekerjanya Hukum Di Bidang Pendaftaran Tanah.**

##### **1. Pengertian Kesadaran Hukum.**

Kesadaran hukum dalam konteks ini berarti kesadaran untuk bertindak sesuai dengan ketentuan hukum. Kesadaran hukum masyarakat merupakan semacam jembatan yang menghubungkan antara peraturan-peraturan hukum dengan tingkah laku hukum anggota masyarakat. Lawrence Friedman lebih condong menyebutnya sebagai bagian dari “kultur hukum”, yaitu nilai-nilai, sikap-sikap yang mempengaruhi bekerjanya hukum.<sup>48</sup>

Berkaitan dengan kesadaran hukum, Soerjono Soekanto memberikan pengertian bahwa kesadaran hukum adalah konsep-konsep abstrak dalam diri manusia tentang keserasian antara ketertiban dan ketenteraman yang dikehendaki dengan ketertiban dan ketenteraman yang sepantasnya.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> Florianus SP Sangsun, *Op.Cit*, hal 13.

<sup>48</sup> Esmi Warassih, *Pranata Hukum sebuah Telaah Sosiologis*, (Suryandaru Utama, Semarang, 2005)

<sup>49</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum* (Rajawali, Jakarta, 1982) hal 159.

## **2. Tolok Ukur Kesadaran Hukum.**

Dalam proses bekerjanya hukum, setiap anggota masyarakat dipandang sebagai adresat hukum. Chamblis dan seidman menyebut adresat hukum itu sebagai “pemegang peran”. Sebagai pemegang peran ia diharapkan oleh hukum untuk memenuhi harapan-harapan tertentu sebagaimana dicantumkan di dalam peraturan-peraturan. Dengan demikian, anggota masyarakat diharapkan untuk memenuhi peran yang tertulis.

Oleh karena pengaruh berbagai faktor yang bekerja atas diri orang tersebut sebagai pemegang peran, maka dapat saja terjadi suatu penyimpangan antara peran yang diharapkan dan peran yang dilakukan itu, artinya telah terjadi ketidakcocokan antara isi peraturan dan tingkah laku warga masyarakat. Di sini ada kemungkinan besar bahwa anggota masyarakat tersebut tetap bertingkah laku sesuai dengan nilai budaya yang telah lama dikenal dan dihayatinya.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Gambaran Umum.**

###### **a. Letak Kecamatan Batulayar.**

Kecamatan Batulayar terletak di dalam wilayah Kabupaten Lombok Barat. Adapun Kecamatan Batulayar terbagi menjadi 6 (enam) Desa, yaitu :

- 1) Desa Sandik.
- 2) Desa Meninting.
- 3) Desa Batulayar.
- 4) Desa Lembah Sari.
- 5) Desa Senteluk.
- 6) Desa Senggigi.

###### **b. Batas Wilayah Kecamatan Batulayar.**

Batas wilayah Kecamatan Batulayar menurut arah mata angin adalah sebagai berikut :

- 1) Sebelah utara berbatasan dengan kecamatan pemenang.
- 2) Sebelah timur berbatasan dengan kecamatan gunungsari.
- 3) Sebelah selatan berbatasan dengan kota mataram.
- 4) Sebelah barat berbatasan dengan selat lombok.

**c. Wilayah Kecamatan Batulayar.**

Kecamatan Batulayar merupakan wilayah dengan luas sebesar 3.411 hektar. Karena sebagian besar wilayah kecamatan ini merupakan daerah pantai sehingga kecamatan ini berkembang menjadi obyek pariwisata yang dituju oleh wisatawan domestik maupun mancanegara.

Untuk mengetahui luas wilayah Kecamatan Batulayar per Desa dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**Tabel 1**

**Luas Wilayah Kecamatan Batulayar Dirinci Menurut Desa**

No	Desa	Luas Wilayah (Ha)	Persentase
1	Sandik	700	20,52
2	Meninting	102	2,99
3	Batulayar	834	24,45
4	Lembah Sari	800	23,45
5	Senteluk	288	8,44
6	Senggigi	687	20,14
Jumlah		3.411	100,00

**Sumber : Kantor Desa se Kecamatan Batulayar Tahun 2007.**

**d. Keagrariaan.**

Untuk mengetahui jenis penggunaan tanah Kecamatan Batulayar per Desa dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**Tabel 2**  
**Luas Wilayah Kecamatan Batulayar Dirinci Menurut Jenis Penggunaan Tanah dan Desa**

No	Desa	Tanah Sawah (Ha)	Tanah Kering (Ha)	Bagunan/ Pekarangan (Ha)	Lainnya (Ha)	Jumlah (Ha)
1	Sandik	138,4	449,50	112,1	0,0	700,0
2	Meninting	51,0	41,79	9,21	0,0	102,0
3	Batulayar	13,0	793,00	28,0	0,0	834,0
4	Lembah Sari	32,0	647,00	121,0	0,0	800,0
5	Senteluk	87,0	181,04	19,96	0,0	288,0
6	Senggigi	-	666,90	20,1	0,0	687,0
	Jumlah	321,4	2.779,23	310,37	0,0	3.411,0

**Sumber : KCD Pertanian Kecamatan Batulayar Tahun 2007.**

**e. Keadaan Penduduk.**

Penduduk merupakan obyek pelaksana pembangunan, dan demi pembangunan pula diperlukan sumber daya manusia yang berkualitas.

Jumlah penduduk wilayah Kecamatan Batulayar sejumlah 37.698 jiwa yang terdiri dari : laki-laki sebanyak 18.473 jiwa dan perempuan sebanyak 19.225 jiwa. Untuk mengetahui jumlah penduduk Kecamatan Batulayar per Desa dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**Tabel 3**

**Jumlah Penduduk Kecamatan Batulayar Dirinci Menurut Jenis Kelamin dan Desa**

No	Desa	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1	Sandik	4.925	5.230	10.155
2	Meninting	1.855	1.932	3.787
3	Batulayar	4.507	4.328	8.835
4	Lembah Sari	2.933	3.125	6.059
5	Senteluk	2.351	2.521	4.872
6	Senggigi	1.901	2.086	3.991
Jumlah		18.473	19.225	37.698

**Sumber : BPS Kabupaten Lombok Barat Tahun 2007.**

**f. Tingkat Pendidikan Penduduk.**

Untuk mengetahui tingkat pendidikan masyarakat Kecamatan Batulayar per Desa dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**Tabel 4**  
**Penduduk Kecamatan Batulayar Dirinci Menurut**  
**Tingkat Pendidikan**

No	Desa	Tidak/ Belum Pernah Sekolah	SD	SLTP	SMU	Akade mi/ PT	Jumlah
1	Sandik	3.305	4.730	1.160	845	114	10.154
2	Meninting	1.120	1.653	468	489	56	3.787
3	Batulayar	2.968	4.007	1.018	742	99	8.834
4	Lembah Sari	1.688	2.980	771	524	96	6.059
5	Senteluk	1.560	2.157	488	481	186	4.872
6	Senggigi	1.254	1.821	511	343	62	3.991
	Jumlah	11.896	17.348	4.416	3.424	613	37.696

**Sumber : BPS Kabupaten Lombok Barat Tahun 2007.**

## **2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Lombok Barat.**

Sesuai ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam proses pendaftaran tanah, sistem layanan pendaftaran yang diterapkan oleh Kantor pertanahan adalah :

### **a. Sistem layanan pendaftaran tanah.**

Pengurusan surat tanah berupa sertipikat, menurut ketentuan hukum pertanahan, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dapat ditempuh melalui proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Terkait. Masyarakat yang menginginkan bukti surat tanah, haruslah menempuh proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

Dalam proses pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional telah menentukan sistem pelayanan/mekanisme pendaftaran pada Kantor Pertanahan, tujuannya agar pendaftaran itu dapat lebih efektif dan efisien. Sebagai pelaksanaan dari intruksi Menteri Negara / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1998, tanggal 20

Juli 1998, Badan Pertanahan Nasional memberlakukan sistem loket, yaitu yang terdiri dari :

1) Loker I : Informasi Pelayanan.

Loker I memberikan informasi, arahan serta gambaran tentang bentuk layanan Kantor Pertanahan terhadap publik.

2) Loker II : Penyerahan Dokumen Permohonan.

Pemohon atau pendaftar dapat mengajukan permohonan pendaftaran pada loket ini. Penerimaan permohonan pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, oleh petugas loket II akan ditindaklanjuti dengan pemeriksaan kelengkapan berkas. Apabila berkas dinilai tidak lengkap, maka akan dikembalikan kepada pemohon/pendaftar, untuk selanjutnya dilengkapi. Dan apabila dinilai berkas permohonan sudah lengkap, maka petugas loket II akan menerbitkan surat tanda terima berkas permohonan, lalu memberikan rincian biaya-biaya yang harus dibayar.

3) Loker III : Penyerahan Biaya atau Pembayaran.

Setelah menerima surat tanda terima berkas permohonan dan perincian biaya yang harus dibayar, maka selanjutnya pemohon/pendaftar dapat melakukan pembayaran di Loker III. Loker III setelah menerima pembayaran akan menerbitkan tanda bukti pendaftaran

dan pembayaran, yang nantinya digunakan untuk mengambil sertipikat.

4) Loker IV : Penyerahan Produk.

Setelah menerima tanda bukti pendaftaran dan pembayaran, pemohon/pendaftar diharapkan menunggu proses pendaftaran tanah, yang biasanya diawali dengan pengukuran, pemetaan serta pembukuan data fisik tanah. Selanjutnya data fisik dan yuridis tanah tersebut akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah.

**b. Persiapan pendaftaran tanah.**

Hal-hal yang perlu dipersiapkan oleh pemohon atau pendaftar dalam proses pendaftaran tanah adalah :

1) Bukti identitas diri pemohon dan identitas pemilik asal hak atas tanah yang didaftarkan.

Yang paling lazim digunakan sebagai bukti identitas diri adalah :

- a) Perseorangan seperti kartu tanda penduduk.
- b) Badan hukum, didasarkan pada akta pendirian.
- c) Jika menggunakan kuasa maka surat kuasa juga diperlukan.

2) Kelengkapan bukti asal-usul atau riwayat tanah.

Dalam pengurusan surat kepemilikan hak atas tanah, diperlukan bukti-bukti tentang riwayat atau asal-usul

tanah. Asal-usul atau riwayat tanah dapat berupa hak turun-temurun karena waris, atau bukti peralihan hak karena hibah, jual-beli, sewa tanah atau bahkan pemberian hak dari negara.

3) Bukti pembayaran pajak, bea perolehan hak atas tanah.

Bahwa transaksi yang berkaitan dengan penguasaan maupun pemilikan hak atas tanah, dikenakan pajak atau bea perolehan hak atas tanah oleh Negara.

**c. Persyaratan dan mekanisme pendaftaran tanah.**

1) Persyaratan pendaftaran tanah.

Syarat untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali adalah :

- a) surat permohonan.
- b) fotokopi kartu tanda penduduk.
- c) fotokopi kartu keluarga.
- d) asli surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB).
- e) surat keterangan riwayat tanah dari desa.
- f) asli akta jual beli / akta hibah / akta pembagian hak bersama.
- g) surat keterangan warisan dan surat kematian.
- h) surat penguasaan fisik bidang tanah (sporadik).
- i) surat pernyataan.

- j) berita acara kesaksian.
- k) permohonan pertimbangan teknis penatagunaan tanah.
- l) surat pernyataan tidak melanggar ketentuan pemilikan /penguasaan tanah.
- m) surat pernyataan kesanggupan mengerjakan tanah.

2) Mekanisme pendaftaran tanah.

Mekanisme pendaftaran tanah meliputi proses :

- a) pengajuan permohonan atau pendaftaran hak atas tanah.
- b) pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan.
- c) penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan atau Pendaftaran).
- d) pembayaran oleh pemohon/pendaftar.
- e) penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran.
- f) proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertipikat.
- g) pengambilan sertipikat oleh pemohon atau pendaftar dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran tanah.

## **B. Pembahasan**

### **1. Tingkat Ketaatan Masyarakat Di Kecamatan Batulayar Dalam Melakukan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.**

Ketaatan atau kesadaran hukum merupakan konsep-konsep abstrak dari diri manusia tentang keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang sepantasnya. Dengan kata lain untuk mencapai sebuah keserasian antara ketertiban dan ketentraman maka harus ada kesadaran untuk bertindak sesuai dengan aturan dan ketentuan yang dianggap benar menurut aturan negara (hukum).

Ketaatan atau kesadaran hukum bukanlah semata-mata sesuatu yang tumbuh secara seketika dalam hati masyarakat. Harus diakui bahwa peraturan hukum yang dikomunikasikan kepada masyarakat merupakan langkah awal dalam menumbuhkan kesadaran hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bagi masyarakat Kecamatan Batulayar belum adanya atau tidak melakukan pendaftaran tanah dalam kehidupan sehari-hari tidak merupakan suatu masalah dalam keseharian karena antar warga telah saling mengetahui dengan baik tanah yang dimilikinya, yang pada umumnya merupakan tanah hak milik adat.

**a. Tolok Ukur Tingkat Ketaatan Masyarakat Di Kecamatan Batulayar Melakukan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.**

Hukum diharapkan untuk dapat membentuk, mengarahkan, dan pada saat-saat tertentu juga merubah masyarakat menuju suatu yang dicita-citakan. Fungsi hukum yang demikian ini, ternyata tidak selalu didukung oleh kehidupan sosial dimana hukum itu diterapkan. Untuk memaksimalkan fungsi hukum itu, mau tidak mau harus ditunjang oleh tingkat ketaatan dari masyarakat yang memadai.

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa tindakan yang akan dilakukan oleh masyarakat sebagai responnya terhadap peraturan-peraturan hukum mengenai pendaftaran tanah khususnya secara sporadik sangat tergantung dari sanksi-sanksinya, aktifitas para pelaksana hukum serta faktor-faktor yuridis yang bekerja atas dirinya. Timbulnya ketaatan dari masyarakat apabila melakukan tindakan-tindakan tertentu sebagaimana tercantum dalam peraturan-peraturan hukum. Dalam hal pendaftaran tanah seseorang dapat dikatakan taat apabila dia telah melakukannya sesuai dengan peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh hukum agraria.

Untuk menciptakan ketaatan hukum pada masyarakat Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah

secara sporadik maka diperlukan juga adanya motivasi dan kepatuhan dari masyarakat itu sendiri. Dengan adanya motivasi dan kepatuhan maka masyarakat akan merasa sadar akan adanya hukum, dan menjalankan apa yang diharapkan oleh hukum.

Menurut B. Kutschinsky dalam buku Satjipto Rahardjo, mengemukakan empat indikator untuk melihat derajat kesadaran hukum masyarakat, yakni :<sup>50</sup>

- 1) pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (law awareness)
- 2) pengetahuan tentang isi peraturan-peraturan hukum (law acquaintances)
- 3) sikap hukum (legal attitude)
- 4) pola-pola perilaku hukum (legal behavior)

#### **b. Pengetahuan Masyarakat Kecamatan Batulayar Tentang Kewajiban Mendaftarkan Tanah.**

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.

Sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, tujuan diadakannya pendaftaran tanah maka masyarakat akan mendapatkan

---

<sup>50</sup> Satjipto Rahardjo, Hukum Dalam Perspektif Sosial, (Alumni, Bandung, 1981) hal 160.

kepastian hukum dan perlindungan hukum dengan ditebitkannya sertipikat.

Tabel berikut ini menyajikan gambaran responden mengenai pengetahuan masyarakat Kecamatan Batulayar tentang kewajiban mendaftarkan tanah.

**Tabel 5**

**Pengetahuan Masyarakat Tentang Kewajiban Mendaftarkan Tanah**

No	Kategori	Jumlah	Persentase (%)
1	Tidak Mengerti	3	3%
2	Kurang Mengerti	12	12%
3	Mengerti	49	49%
4	Sangat Mengerti	36	36%
Jumlah		100	100%

**Sumber : hasil angket dari responden.**

Dari hasil kuesioner didapatkan bahwa sebagian besar responden (85%) menyadari dan mengerti tentang kewajiban untuk mendaftarkan tanah yang mereka miliki dan hanya sebagian (15%) yang tidak mengetahui dan kurang mengerti tentang adanya kewajiban pendaftaran tanah. Secara umum, masyarakat Kecamatan Batulayar mengetahui kewajiban untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya.

Pentingnya sertipikat hak atas tanah selain untuk menjamin kepastian hukum terhadap tanah yang mereka

miliki, juga sertipikat dapat dijadikan agunan di Bank apabila akan meminjam uang.

**c. Motivasi.**

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan kebijaksanaan Pemerintah diharapkan agar masyarakat bertindak sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam hukum tersebut. Agar masyarakat bertindak sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang telah ditetapkan, hendaknya kita melihat apakah peraturan tentang pendaftaran tanah sudah disampaikan kepada masyarakat atau belum, sehingga menimbulkan motivasi pada masyarakat khususnya masyarakat Kecamatan Batulayar untuk mendaftarkan tanahnya.

Masyarakat yang mengerti dan memahami arti penting dan kegunaannya pendaftaran tanah khususnya masyarakat di Kecamatan Batulayar yaitu untuk memperoleh sertipikat dan jaminan hukum. Masyarakat mulai berminat dan ingin mendaftarkan tanahnya namun dalam kenyataannya banyak kendala-kendala dalam melakukan pendaftaran tanah terutama dalam hal biaya dan waktu.

## 2. Persepsi Masyarakat Mengenai Alat Bukti Kepemilikan Tanah.

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan yang penyelenggaraannya merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah dan diperuntukan untuk kepentingan rakyat, dimana kegiatannya berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar dan pengumpulan data yuridis yang kemudian digunakan untuk memperoleh kekuatan hukum dan hasilnya digunakan sebagai bukti, ini berarti bahwa pendaftaran tanah mempunyai arti penting yaitu untuk menjamin kepastian hak dan perlindungan hukum atas tanah yang dipunyai seseorang yang berupa alat bukti kepemilikan hak, sebagaimana yang diungkapkan oleh Bapak Agus Hamdan, Sub Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Lombok Barat :<sup>51</sup>

“pendaftaran tanah itu sangat penting bagi masyarakat untuk mendapatkan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanahnya dan untuk mendapatkan perlindungan hukum”.

Lain halnya yang dikatakan oleh Bapak I Jaman Saputra :<sup>52</sup>

“disinikan daerah obyek wisata mas, kalau tanah saya sudah bersertipikat tentu harganya akan mahal dan cepat lakunya”

Dengan didaftarkannya tanah, masyarakat akan mendapatkan manfaatnya, ini sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri

---

<sup>51</sup> Agus Hamdan, *Wawancara*, Sub Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Lombok Barat, (14 September 2009).

<sup>52</sup> I Wayan Jaman Saputra, *Wawancara*, Warga Desa Batulayar (3 Desember 2009).

yaitu Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007, pendaftaran tanah bertujuan :

- 1) 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.
- 2) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- 3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan uraian tersebut diatas sudah jelas bahwa pendaftaran tanah itu penting bagi masyarakat yaitu untuk mendapatkan jaminan mengenai surat bukti kepemilikan yang sah. Ini mengingat arti pentingnya pendaftaran tanah itu sendiri yaitu dapat diketahui status atau kedudukan hukum dari tanah tertentu, status atau kedudukan hukum hak atas tanah dengan didaftarkannya tanah masyarakat itu maka akan terbitlah sertipikat yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah yang sah, isi dari sertipikat tersebut dapat membuktikan mengenai status, letak, keadaan, luas, batas-batas dan beban-beban hukum atas tanah

sebagaimana yang tercantum dalam sertipikat yang bagian-bagiannya meliputi salinan buku tanah dan surat ukur.

Namun demikian dalam pelaksanaannya masih terdapat hambatan-hambatan dari masyarakat dalam pendaftaran tanah secara sporadik, khususnya masyarakat di Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat yang tidak mendaftarkan tanahnya, antara lain :

- a. kurangnya pengetahuan dari sebagian masyarakat itu sendiri tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah. Masyarakat belum sepenuhnya menyadari arti pentingnya fungsi sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Karena ada yang beranggapan bahwa dengan surat jual beli ataupun PBB sudah cukup untuk membuktikan bahwa mereka sebagai pemilik tanah.

Untuk mengetahui tingkat pengetahuan masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah dapat dilihat pada tabel 6 berikut ini :

**Tabel 6**

**Tingkat Pengetahuan Masyarakat Terhadap Pentingnya Pendaftaran Tanah**

No	Tingkat Pengetahuan Masyarakat	Jumlah
1	Tahu	70
2	Tidak tahu	30
Jumlah		100

**Sumber : hasil angket dari responden.**

b. masyarakat beranggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah tersebut memerlukan biaya yang mahal, waktu yang lama dan tanah yang dimilikinya tidak terlalu luas/sedikit.

Untuk mengetahui alasan masyarakat selama ini belum mendaftarkan tanahnya dapat dilihat pada tabel 7 berikut ini :

**Tabel 7**

**Alasan Selama Ini Belum Melakukan Pendaftaran Tanah**

No	Alasan	Jumlah
1	Biaya mahal	50
2	Waktu yang lama	30
3	Tanah yang dimiliki kecil	20
Jumlah		100

**Sumber : hasil angket dari responden.**

Selain persepsi tersebut, masyarakat akan mendaftarkan tanahnya apabila merasa perlu dengan sertifikatnya, sebagaimana dikatakan oleh Kepala Desa Batulayar Bapak Asmirin :<sup>53</sup>

“kadang masyarakat disini mendaftarkan tanah mereka jika ada perlunya terhadap sertifikat tersebut, contohnya jika ingin menjual, menjaminkan di Bank dan lain sebagainya karena biasanya yang akan membeli atau yang akan memberikan pinjaman akan menanyakan apakah tanah tersebut telah bersertipikat atau belum”.

---

<sup>53</sup> Asmirin, *Wawancara*, Kepala Desa Batulayar (1 Desember 2009).

Dengan adanya penjelasan-penjelasan diatas maka dapat penulis simpulkan bahwa persepsi mengenai pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat bermacam-macam yaitu :

- a. masyarakat masih menganggap bahwa surat jual beli ataupun PBB sudah cukup untuk membuktikan bahwa mereka sebagai pemilik tanah.
- b. masyarakat menganggap perlu melakukan pendaftaran tanah jika merasa membutuhkan sertipikatnya untuk melakukan jual beli tanah, ini pun atas keinginan pihak pembeli.
- c. masyarakat mendaftarkan tanahnya apabila membutuhkan sertipikatnya untuk agunan pinjaman di Bank.
- d. bagi masyarakat yang sudah mengerti arti pentingnya pendaftaran tanah yaitu untuk mendapatkan perlindungan hukum dan sebagai bukti hak atas tanah mereka.

### **3. Upaya Yang Dilakukan Pemerintah Untuk Meningkatkan Ketaatan Masyarakat Di Kecamatan Batulayar Dalam Melakukan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.**

Pemerintah/Negara sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, maka dengan kegiatan tersebut pemerintah dapat dengan mudah mengetahui dan memperoleh data yang diperlukan dalam rangka mengadakan perbuatan hukum mengenai masalah pertanahan serta dapat mengetahui semua tanah yang terdapat di wilayah tanah air yang telah didaftar sehingga dengan demikian

akan dapat diketahui kepastian hukum yang jelas yaitu tentang tanah-tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum ataupun tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi-instansi tertentu.

Tanah yang belum bersertipikat, tanah ini bisa dari tanah adat atau tanah negara. Untuk memperoleh hak atas tanah tersebut, maka masyarakat harus melakukan permohonan pendaftaran tanah secara sporadik, dengan permohonan pendaftaran maka pemilik tanah dapat diberikan hak atas tanah atau sertipikat.

Sertipikat tanah yang diberikan akan memberi arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan, karena dapat berfungsi sebagai alat pembuktian hak atas tanah, baik ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan ataupun dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan suatu utang di Bank. Oleh karena itu sertipikat tanah harus disimpan dan dirawat dengan baik agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan bagi pemegang hak atas tanah itu sendiri, misalnya karena sertipikat itu hilang atau rusak.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah khususnya secara sporadik peranan dari masyarakat sangat dibutuhkan karena pendaftaran tanah secara sporadik inisiatifnya berasal dari pemilik tanah atau masyarakat itu sendiri.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah tidak terhindar dari peran serta masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah

yang memahami hukum pertanahan, dengan pemahaman hukum pertanahan pelaksanaan pendaftaran tanah menjadi lancar sehingga terhindar dari hambatan-hambatan dalam kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut.

Menurut Kantor Pertanahan Lombok Barat yang menjadi hambatan-hambatan kurangnya minat masyarakat melakukan pendaftaran tanah adalah :

- a. sebagian masyarakat masih kurang sadar akan arti pentingnya melakukan pendaftaran tanah.
- b. sebagian masyarakat akan mendaftarkan tanahnya kalau ada perlunya terhadap sertipikat tersebut seperti tanah akan di jual atau akan dijadikan agunan di Bank.
- c. sebagian masyarakat beranggapan bahwa mendaftarkan tanah tersebut membutuhkan waktu yang lama, biaya yang mahal dan lain sebagainya.

Kantor Pertanahan merupakan salah satu instansi Pemerintah yang bertugas untuk melayani kebutuhan masyarakat tentang pertanahan. Yang namanya melayani kebutuhan masyarakat banyak persoalan yang harus diselesaikan, yang diharapkan dari masyarakat yang mendaftarkan tanahnya agar antri untuk menunggu giliran dalam pengurusan yang mereka mohonkan.

Keinginan/permintaan pelayanan serba cepat dikarenakan ada alasan tertentu sehingga orang didorong untuk mengurus sertipikat.

Dalam mengurus sertipikat seseorang harus mempersiapkan surat-surat yang diperlukan, menghadap pejabat-pejabat tertentu, semua itu memerlukan waktu yang cukup.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, dengan hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah akan mengakibatkan kesulitan dalam memberikan pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat yang akhirnya merugikan masyarakat itu sendiri. Hambatan-hambatan tersebut mengakibatkan pelayanan yang memerlukan waktu yang lama dan biaya yang lebih banyak.

Dengan hambatan yang ada, masyarakat sering mengabaikan peraturan-peraturan yang berlaku, misal : jika terjadi kasus dimana tanah yang sudah dimiliki oleh seseorang akan tetapi digugat oleh pihak lain/orang lain, sementara mereka tidak dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah tersebut, apalagi jika tidak dapat memberikan bukti tertulis (sertipikat). Maka dengan pendaftaran tanah setiap masyarakat akan diberikan surat bukti tertulis berupa sertipikat agar tanah mereka mendapatkan perlindungan hukum hak atas tanah.

Pendaftaran tanah secara sporadik memerlukan kesadaran dari masyarakat itu sendiri, di Kecamatan Batulayar minat dalam melakukan pendaftaran tanah sudah cukup besar namun masih diperlukan upaya-upaya dari pemerintah untuk meningkatkan

ketaatan masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah, antara lain :

- a. mengadakan penyuluhan di desa-desa bahwa pendaftaran tanah itu penting untuk masyarakat guna mendapatkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat guna melindungi hak mereka dari orang yang tidak memiliki itikad baik terhadap haknya.
- b. menghilangkan kebiasaan dari masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah apabila merasa perlu terhadap sertipikat tanah tersebut, antara lain untuk di jual, dijadikan agunan di Bank dan lain sebagainya.
- c. meningkatkan pelayanan pada Kantor Pertanahan.

Sedangkan untuk masalah biaya pihak Kantor Pertanahan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu yang telah ditetapkan oleh Pemerintah. Sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Bapak Agus Hamdan, Sub Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah :<sup>54</sup>

“kalau masalah biaya pendaftaran tanah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada, jadi biaya bukan salah satu faktor penghambat atau alasan tidak didaftarkannya tanah”.

Hal lain yang menjadi kunci utama sebagai upaya penanggulangan terhadap berbagai hambatan yang ada dalam

---

<sup>54</sup> Agus Hamdan, *Wawancara*, Sub Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Lombok Barat, (14 September 2009).

penyelenggaraan pendaftaran tanah, baik Pemerintah, yakni Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat maupun instansi lain yang terkait dalam pendaftaran tanah, yaitu Kantor Kecamatan dan Kantor Kepala Desa, hendaknya berupaya agar keadaan sertipikat hak atas tanah bisa menjadi suatu barang kebutuhan yang tidak bisa diabaikan oleh masyarakat.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Dari hasil Penelitian dan Pembahasan yang berjudul "*Ketaatan Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Secara Sporadik Di Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat*", yang dikemukakan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

4. Tingkat ketaatan masyarakat di Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik sudah dapat dikatakan tinggi atau besar, ini dapat dilihat dari banyaknya masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya. Dari hasil kuesioner terhadap 100 responden menunjukkan 85% masyarakat telah mengetahui arti pentingnya pendaftaran tanah dan kepemilikan sertipikat. Namun dalam kenyataannya banyak kendala-kendala dalam melakukan pendaftaran tanah terutama dalam hal biaya dan waktu.
5. Persepsi masyarakat mengenai alat bukti kepemilikan tanah di Kecamatan Batulayar bermacam-macam, persepsi tersebut adalah :

- a. masyarakat masih menganggap bahwa surat jual beli ataupun PBB sudah cukup untuk membuktikan bahwa mereka sebagai pemilik tanah.
  - b. masyarakat menganggap perlu melakukan pendaftaran tanah jika merasa membutuhkan sertifikatnya untuk melakukan jual beli tanah, ini pun atas keinginan pihak pembeli.
  - c. masyarakat mendaftarkan tanahnya apabila membutuhkan sertifikatnya untuk agunan pinjaman di Bank.
  - d. bagi masyarakat yang sudah mengerti arti pentingnya pendaftaran tanah yaitu untuk mendapatkan perlindungan hukum dan sebagai bukti hak atas tanah mereka.
6. Upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan ketaatan masyarakat di Kecamatan Batulayar dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik adalah :
- a. mengadakan penyuluhan di desa-desa bahwa pendaftaran tanah itu penting untuk masyarakat guna mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat guna melindungi hak mereka dari orang yang tidak memiliki itikad baik terhadap haknya.
  - b. menghilangkan kebiasaan dari masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah apabila merasa perlu terhadap sertifikat tanah tersebut, antara lain untuk di jual, dijadikan agunan di Bank dan lain sebagainya.

c. meningkatkan pelayanan pada Kantor Pertanahan.

## **B. Saran**

1. Hendaknya dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik masyarakat Kecamatan Batulayar diharapkan mengikuti aturan-aturan yang berlaku tentang cara pendaftaran tanah serta tidak mempercayakan pendaftaran tanahnya tersebut kepada calo agar tidak merugikan diri mereka sendiri.
2. Bagi masyarakat khususnya masyarakat di Kecamatan Batulayar agar segera mendaftarkan tanah mereka, mengingat pendaftaran tanah itu sendiri untuk kepentingan dan keperluan mereka sendiri yaitu agar mendapatkan perlindungan hukum hak atas tanah mereka. Diharapkan agar masyarakat tidak beranggapan bahwa melakukan pendaftaran tanah apabila ada keperluan tertentu terhadap sertipikat.
3. Untuk lebih meningkatkan ketaatan masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik, sebaiknya Kantor Pertanahan bekerja sama dengan pihak-pihak yang terkait dalam melakukan penyuluhan tentang arti pentingnya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum. Pelaksanaan penyuluhan tersebut hendaknya dilakukan secara kontinyu atau teratur, sehingga masyarakat benar-benar memiliki kesadaran hukum yang tinggi. Sehubungan dengan itu sebaiknya Pemerintah dalam hal ini Kantor

Pertanahan lebih meningkatkan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat, selain itu Pemerintah harus terus menerus melengkapi dan menyempurnakan sarana dan prasarananya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku :

- Adrian Sutedi, 2008, *"Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya"*, Sinar Grafika, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2009, *"Tinjauan Hukum Pertanahan"*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2004, *"Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)"*, jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 1991, " Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah", Mandar Maju, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1999, *"Pendaftaran Tanah di Indonesia"*, Mandar Maju, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2008, *"Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria"*, Mandar Maju, Bandung.
- Bachtiar Effendi, 1995, *"Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya"*, Alumni, Bandung.
- Bachsan Mustafa, 1985, *"Hukum Agraria Dalam Perspektif"*, Remaja Karya, Bandung.
- Boedi Harsono, 2007, *"Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*, Djambatan, Jakarta.
- Eko Yulian Isnur, 2008, *"Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah"*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Esmi Warassih, 2005, *"Pranata Hukum sebuah Telaah Sosiologis"*, Suryandaru Utama, Semarang.
- Florianus SP Sangsun, 2007, *"Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah"*, Visimedia, Jakarta.

- G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, A. Setiadi, 1986, "*Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*", Bina Aksara, Jakarta.
- Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, 2005, "*Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*", Tugujogja Pustaka, Yogyakarta.
- Irawan Soerodjo, 2003, "*Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*", Arkola, Surabaya.
- J.B. Daliyo, 2001, "*Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*", Prenhalindo, Jakarta.
- Muchtar Wahid, 2008, "*Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*", Republika, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1982, "*Metode Penelitian Hukum*", Ghalia Indonesia, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1990, "*Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*", Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Sahat HMT Sinaga, 2007, "*Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*", Pustaka Sutra, Bandung.
- Satjipto Rahardjo, 1981, "*Hukum Dalam Perspektif Sosial*", Alumni, Bandung.
- Soedharyo Soimin, 2008, "*Status Hak Dan Pembebasan Tanah*", Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1982, "*Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*" Rajawali, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2003, "*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*", Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sugiyono, 2009, "*Metode Penelitian Administrasi*", Alfabeta, Bandung.
- Supriadi, 2008, "*Hukum Agraria*", Sinar Garfika, Jakarta.
- Sutrisno Hadi, 2000, "*Metodologi Researh Jilid 1*", Andi, Yogyakarta.

**B. Perundang - Undangan :**

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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

**C. Makalah atau Artikel :**

Raimond Flora Lamandasa, 2009, "*Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat*", Yogyakarta.

**D. Internet :**

<http://www.adln.lib.unair.ac.id>

<http://www.edward.blog.binusian.org>

<http://www.halselkab.go.id>

<http://www.irmadevita.com>