

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2. Tinjauan Pustaka**

##### **2.1 Sertipikat**

Pada dasarnya istilah “sertipikat” itu sendiri berasal dari bahasa Inggris *Certificate* yang berarti ijazah atau Surat Keterangan yang dibuat oleh Pejabat tertentu. Dengan pemberian surat keterangan berarti Pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang.

Pengertian Sertipikat Tanah dapat dilihat dasarnya yaitu dalam Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19, menyebutkan bahwa:

Ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut
- c. Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan berdasar ketentuan Pasal 19 UUPA, khususnya ayat (1) dan (2), dapat diketahui bahwa dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak – hak atas tanah, sebagai akibat hukumnya maka pemegang hak yang bersangkutan akan diberikan surat tanda hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah tersebut.

Sertipikat Tanah atau Sertipikat Hak Atas Tanah atau disebut juga Sertipikat Hak terdiri salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul. Sertipikat tanah memuat:

- a. Data fisik: letak, batas - batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban ada di atas tanah.
- b. Data yuridis: jenis hak (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang hak.

## **2.2 Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

### **2.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 1 ayat (1) PP 24 Tahun 1997, yang dimaksud Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang - 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.

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 individual atau massal.

### **2.2.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 (PP10/1961) yang mulai berlaku pada tanggal 23 Maret 1961, dan setelah diberlakukan selama 36 tahun, selanjutnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) sebagai revisi dari PP 10/1961, yang diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997. Sebagai peraturan pelaksanaan dari PP 24/1997 maka telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 (PMNA/Ka. BPN No. 3/1997) tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kedua Peraturan Pemerintah tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka Rechts Kadaster yang bertujuan untuk menjamin tertib hukum dan kapasitas atas hak tanah (kepastian hukum) serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang

dihasilkan pada proses pendaftaran tersebut berupa buku tanah dan sertipikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Dalam isi Pasal 19 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dari hak – hak atas tanah maka oleh UUPA, pemerintah diharuskan untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dan hal itu diatur dengan suatu Peraturan Pemerintah.

Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa pendaftaran tanah itu harus meliputi dua hal, yakni :

- a. Pengukuran dan pemetaan – pemetaan tanah serta menyelenggarakan tata usahanya.
- b. Pendaftaran hak serta peralihannya dan pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam rangka pelaksanaannya, tugas pendaftaran tanah dilakukan dengan berbagai kegiatan antara lain : pelaksanaan pembukuan, pendaftaran dan pemindahan / peralihan hak atas tanah.

Kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah meliputi atas obyek dan subyek hak atas tanah. Kepastian hukum obyek mengandung pengertian bahwa bidang tanah yang terdaftar bersifat unik, baik letak, luas maupun batas – batasnya. Keunikan tersebut juga menjamin dapat dilaksanakan pengembalian batas apabila di kemudian hari tanda – tanda bidang tanah tersebut hilang.

Kepastian hukum subyek bermakna hak yang terdaftar dalam daftar umum dijamin kebenarannya sebagai pemegang hak yang sah dan sebenarnya yang pemiliknya didasarkan atas itikad baik.

Pemberian jaminan kepastian hukum bidang pertanahan, memerlukan tersedianya hukum yang tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan – ketentuannya.

Hal tersebut seperti yang telah diuraikan di atas sekarang ini diatur dalam PP 24/1997 sebagai pengganti dari PP 10/1961 yang dianggap belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Tujuan dan sistem yang digunakan tetap dipertahankan dalam PP 24/1997 ini, yang pada hakekatnya seperti yang sudah ditetapkan dalam UUPA, yakni antara lain Pendaftaran Tanah

diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

## **2.3 Azas – Azas dan Obyek Pendaftaran Tanah**

### **2.3.1 Azas – Azas Pendaftaran Tanah**

Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas – azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian asas – asas tersebut :

a. Azas sederhana

Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedur pendaftaran hak atas tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak - pihak yang berkepentingan, terutama kepada pemegang hak atas tanah.

b. Azas aman

Dimaksudkan agar penyelenggaraannya dilaksanakan dengan teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat semaksimal mungkin sesuai dengan tujuannya menjamin kepastian hukum.

c. Azas terjangkau

Dimaksudkan agar pelayanan dapat terjangkau semua pihak terutama pihak ekomi lemah.

d. Azas mutakhir

Dimaksudkan agar dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu, perlu diikuti kewajiban mendaftar dan mencatat perubahan - perubahan yang terjadi di kemudian hari. Dengan demikian, masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

e. Azas terbuka

Artinya informasi itu tersedia bagi siapapun yang memerlukan. Mengenai azas terbuka ini dapat dikemukakan bahwa tidak semua informasi dapat diberikan kepada pemohon.

### **2.3.2 Obyek Pendaftaran Tanah**

Didalam Pasal 9 PP 24/1997 obyek pendaftaran tanah ditetapkan sebagai berikut :

- a. Bidang – bidang tanah yang dipunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
- b. Tanah Hak Pengelolaan.
- c. Tanah Wakaf.
- d. Hak milik atas Satuan Rumah Susun.
- e. Tanah Negara (yang dibukukan dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan Sertipikat)

### **2.4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997)**

Dalam PP 24/1997 memuat beberapa pasal yang berkaitan dengan pengelolaan data pertanahan :

- a. Pasal 35 ayat (5) (6) tentang pengelolaan data digital, yang menyatakan bahwa secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan microfilm dan ayat (6) yang menyatakan bahwa rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau microfilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- b. Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 33 ayat (1) tentang akses informasi pertanahan kepada publik, yang menyatakan bahwa untuk melaksanakan fungsi informasi dimaksud, maka data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Pada Pasal 33 ayat (1) secara spesifik dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan daftar umum dalam penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah adalah terdiri peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan daftar nama.
- c. Pasal 34 ayat (2) tentang pembatasan informasi pertanahan kepada public untuk yang bersifat pribadi, yang menyatakan bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

## **2.5 PMNA/Ka. BPN No. 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah**

Peraturan ini menjelaskan mengenai media penyimpanan dan tatacara penyimpanan data dan dokumen pertanahan.

- a. Keterangan mengenai media dan metoda penyimpanan data dan dokumen secara elektronik dijelaskan pada pasal 184
  - ayat (1) bahwa dokumen dan data pendaftaran tanah dapat disimpan dalam bentuk digital, *imaging system* atau mikro film,
  - ayat (2) bahwa data yang dapat disimpan dalam bentuk digital grafis yaitu gambar ukur, surat ukur dan peta pendaftaran, sedangkan daftar - daftar isian dapat disimpan sebagai data digital tekstual,
  - ayat (3) bahwa dokumen - dokumen yang dijadikan alat bukti pendaftaran tanah dapat disimpan dalam bentuk mikro film atau *imaging system*, misalnya girik, kikitir dan lainnya.
- b. Keterangan mengenai tata cara penyimpanan data dan dokumen pertanahan dijelaskan pada pasal 186
  - ayat (1) bahwa media penyimpan data dan dokumen yang berbentuk digital, *imaging system* atau mikro film, harus disimpan di Kantor Pertanahan dalam tempat khusus sesuai dengan tata cara yang standard untuk penyimpanan media yang bersangkutan.
  - ayat (2) bahwa dalam hal data dan dokumen telah dibuat mikro film atau *imaging system*, maka data asli dapat disimpan di tempat lain.

## **2.6 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan**

Keputusan Presiden nomor 34 tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang Pertanahan pada Ayat 1 huruf b, menugaskan Badan Pertanahan Nasional untuk membangun dan mengembangkan Sistem Informasi Pertanahan dan Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS) angka 2 mengenai Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan pemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-government*, *ecommerce* dan *e-payment*. Ketentuan ini dijadikan sebagai landasan bagi Badan Pertanahan Nasional dalam menyiapkan sistem elektronik

dalam penggunaan sistem komputer secara luas yang mencakup perangkat keras, perangkat lunak, dan jaringan komunikasi

## **2.7 Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional**

Perpres 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional pada pasal 3 Huruf r berisi tentang pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan. Dengan adanya Perpres tersebut maka ditindaklanjuti dengan dibentuknya Pusat Data dan Informasi Pertanahan (PUSDATIN). Adapun tugas PUSDATIN menurut pasal 411 adalah mempunyai tugas melaksanakan pengumpulan, pengolahan, penyajian data dan informasi pertanahan serta membangun dan mengembangkan sistem informasi pertanahan nasional (SIMTANAS) berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Kepala. Dengan fungsi ini maka PUSDATIN melaksanakan tugas untuk membangun ‘etalase’ informasi BPN, menyiapkan dan mengembangkan teknologi informasi secara terintegrasi untuk seluruh unit kegiatan di Badan Pertanahan Nasional dan menyediakan layanan data dan informasi untuk keperluan internal dan eksternal.

## **2.8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan**

Keputusan ini merupakan landasan operasional dan layanan Badan Pertanahan Nasional kepada publik dalam pemanfaatan Teknologi Informasi dan Komunikasi. Keputusan ini merupakan salah satu landasan operasional agar menyelenggarakan sistem elektronik secara andal dan aman serta bertanggung jawab. Ke depan harus dipertimbangkan mengenai standar pelayanan pertanahan yang berstandar ISO diseluruh kantor pertanahan secara bertahap baik dari sisi jumlah dan jenis pelayanan pertanahan maupun dari sisi jumlah kantor.

## 2.9 Tinjauan Terhadap Penelitian yang Pernah Dilakukan

Pada tinjauan penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya, peneliti meninjau 5 penelitian terdahulu. Judul penelitian dan hasil dari penelitian yang pernah dilakukan adalah sebagai berikut :

a. Menurut penelitian yang berjudul “ *Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Untuk Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana* “, yang dilakukan oleh Sepangga Ardi Pamungkas (2010) menghasilkan kesimpulan :

1) Pelaksanaan Perubahan Hak dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) di wilayah Kabupaten Pemalang masih kurang atau sedikit, sehingga proses perubahan hak dari HGB menjadi HM di Kabupaten Pemalang mengalami ketidaksiuksesan.

2) Kendala – kendala yang dihadapi dalam proses perubahan hak :

Kendala internal (berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang) :

- Kurangnya Sosialisasi tentang kemudahan dalam proses pemberian Hak Milik atas tanah RSS dan RS.
- Prosedur dan biaya yang dikeluarkan tidak dijelaskan secara transparan karena pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang belum dilengkapi dengan bagan alir proses perubahan hak sehingga hal ini cukup menjadi kendala masyarakat yang ingin merubah hak atas tanahnya.

Kendala eksternal (berasal dari masyarakat) :

- Sertipikat asli ditahan oleh pihak kreditor / bank sebagai jaminan kredit yang belum lunas dan pihak bank tidak mau mengambil resiko kehilangan jaminan kepastian pelunasan hutang.
- Kebanyakan masyarakat mengurus perubahan haknya melalui kuasa atau perantara sehingga biaya yang dikeluarkan menjadi mahal.

b. Menurut penelitian yang berjudul “ *Pensertipikatan Tanah Dalam Rangka Penguatan Permodalan Bagi Usaha Mikro dan Kecil (Studi Kasus di Kabupaten Sragen)* “, yang dilakukan oleh I Wahyu Swasti (2010) menghasilkan kesimpulan:



- 1) Prosedur dalam kegiatan pensertipikatan Hak Atas Tanah UMK, yaitu : informasi dan sosialisasi program, prosedur seleksi dan penetapan UMK sebagai peserta program, pelaksanaan sertifikasi Hak Atas Tanah, pembiayaan, pelaporan.
- 2) Dari 50 responden dalam penelitian ini diperoleh hasil bahwa yang menggunakan sertifikat untuk agunan kredit di bank hanya 25 responden dan 25 responden sisanya tidak mengajukan kredit. Kemudian dari 25 responden yang tidak mengajukan kredit ini mempunyai alasan yaitu masih mampu mendanai usahanya sendiri.
- 3) Dari ketiga variable bebas, pengaruh luas, aksesibilitas, dan harga tanah terhadap jumlah kredit usaha adalah 74,9 %, sedangkan pengaruh variabel lain adalah 25,1%. Dengan demikian jumlah kredit usaha lebih besar dipengaruhi oleh variabel luas tanah, aksesibilitas, dan harga tanah bukan dipengaruhi variabel lain yang tidak terdapat dalam penelitian, missal jarak bidang tanah, terhadap angkutan umum, letak tanah, utilitas, jarak ke pasar, jarak ke puskesmas, jarak ke sekolah, dan lain – lain.

c. Menurut penelitian yang berjudul “ *Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Dalam Upaya Meningkatkan Pendaftaran Hak Atas Tanah* “, yang dilakukan oleh Amin Handoko (2010) menghasilkan kesimpulan:

- 1) Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh UUPA dan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sebagai garda terdepan dalam melayani masyarakat dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
- 2) Penyebab rendahnya tingkat pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Demak disebabkan oleh beberapa hal, yaitu :
  - Faktor masyarakat, dalam hal ini masih rendahnya tingkat kesadaran hukum dan pengetahuan masyarakat mengenai manfaat dan arti penting dari pendaftaran hak atas tanah.
  - Kurangnya proses sosialisasi dan penyuluhan hukum kepada masyarakat baik melalui media cetak maupun elektronik tentang

manfaat pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh bukti kepemilikan hak berupa sertifikat.

- Faktor birokrasi di mana dalam hal ini pendaftaran hak atas tanah membutuhkan biaya yang sangat mahal, prosedur yang berbelit-belit dan merepotkan serta memakan waktu yang berbulan-bulan bahkan tahunan.
- Faktor sarana dan prasarana, yakni kualitas sumber daya manusia masih rendah, sehingga kendala krusial yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak pada saat ini adalah terbatasnya tenaga profesional yang memadai, terutama tenaga-tenaga petugas ukur dan juga terbatasnya dana anggaran yang tersedia untuk pengadaan peralatan pengukuran yang sudah tua dan ketinggalan jaman

3) Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam upaya untuk mengatasi minimnya pendaftaran hak atas tanah di wilayahnya yaitu : dalam memaksimalkan program persertipikatan massal sebagaimana telah diuraikan di atas dan selain itu juga melakukan beberapa terobosan-terobosan pelayanan sertipikat tanah

d. Menurut penelitian yang berjudul “ *Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Milik di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang* “, yang dilakukan oleh Rekky Saputera (2010) menghasilkan kesimpulan:

- 1) Cara pengajuan Tanah Negara menjadi Hak adalah sebagai berikut:  
Pemohon mengajukan permohonan pensertipikatan tanah kepada Kecamatan setempat dengan menyertakan bukti-bukti tertulis / surat riwayat perolehan tanah, kemudian dimintakan surat bebas sangketa dari kelurahan. Kemudian pemohon meminta peta pendaftaran kepada Dinas Tata Kota, dan permohonan tersebut diajukan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Setelah itu permohonan diajukan kepada seksi Hak Atas tanah, yang kemudian akan membentuk kepanitiaan disebut Panitia A yang beranggotakan sebanyak 6 orang untuk melakukan pengecekan lapangan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, setelah pengecekan

lapangan selesai, dibuat risalah pemeriksaan oleh panitia. Setelah melalui proses tersebut apabila tidak menemui kendala yang berarti maka diterbitkan Surat Keputusan yang didalamnya berisi hak atas tanah yang

- 2) Kendala yang terjadi pada saat proses pensertipikatan tanah Negara terhadap pemanfaatan tanah rawa pada umumnya yaitu sulitnya pengukuran dikarenakan lokasi tanah rawa tersebut berlumpur sehingga membutuhkan waktu yang lama pada saat pengukuran dan juga kendala yang terjadi pada saat pensertipikatan tanah negara secara umum adalah sengketa penetapan batas bidang tanah antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang saling berbatasan. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah, Panitia A atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur gambar situasi yang bersangkutan. Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Sengketa ini biasanya timbul setelah dilakukan pengecekan lapangan oleh panitia A atau setelah sertipikat tanah terbit.

e. Menurut penelitian yang berjudul “ *Pengembangan Program Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P4T) Sistem Informasi Pertanahan (SIP) (Studi Kasus : Desa Mojomulyo dan Desa Gempolsari Kabupaten Pati, Jawa Tengah)* “, yang dilakukan oleh Faisal Achsan Asyari (2008) menghasilkan kesimpulan :

- 1) Bahwa dengan pemanfaatan model basis data spasial dalam software ArcGIS dapat mengungkapkan pola atau gambaran umum tentang pemilikan dan penguasaan tanah di setiap desa atau kelurahan.
- 2) Proses *updating* data atribut pada *Microsoft Access* di desain agar *user* (pengguna) dapat mudah menggunakan aplikasi tersebut dengan menambahkan tampilan *switchboard* yang komunikatif.

- 3) Proses *updating* data spasial pada Autodesk Map 2004 tidaklah sulit karena telah ditambahkan aplikasi untuk adjudikasi dimana *user* (pengguna) dapat mudah menggunakannya.

#### **2.10 Perbedaan dengan Penelitian Sebelumnya**

Penelitian yang akan dilakukan berbeda dengan penelitian sebelumnya, antara lain :

- 1) Pada penelitian yang akan dilakukan ini menjelaskan tahapan pembangunan basis data pertanahan, mulai dari data pendaftaran tanah hingga *editing* basis data KKP.
- 2) Penjelasan proses atau tahapan pendaftaran tanah hingga terbitnya sertipikat melalui sistem GeoKKP.