

# REFORMA AGRARIA HAMBATAN DAN TANTANGAN DI KABUPATEN KARAWANG<sup>1</sup>

**Pamungkas Satya Putra, S.H., M.H**

Fakultas Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang  
Jl. H.S Ronggowaluyo, Teluk Jambe Timur Karawang  
pamungkas.satya.putra@gmail.com

Naskah diterima: 5 April; direvisi: 26 April; disetujui: 16 Mei

## ABSTRAK

Tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan oleh Negara Indonesia dalam mengatur tatanan kehidupan dalam masyarakat. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan yaitu deskriptif. Kendala pelaksanaan pendaftaran tanah terhadap masyarakat di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang disebabkan oleh pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Kendala disebabkan karena adanya faktor intern dan faktor ekstern. Penyelesaian terhadap kendala pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang pertama dimulai dengan memperkuat kinerja yang transparan akuntabilitas serta melakukan pengawasan.

**Kata kunci:** *Reforma Agraria, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum.*

---

<sup>1</sup> Tulisan ini disampaikan pada acara “Sosialisasi Reforma Agraria dengan Stakeholder di Daerah”, Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kamis 17 Januari 2019 di Hotel Swiss-Bellinn Karawang, Jl. A. Yani Nomor 29, Tanjungpura, Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat.

## **REFORMA AGRARIA RESTRICTIONS AND CHALLENGES IN THE DISTRICT KARAWANG**

**Pamungkas Satya Putra, S.H., M.H**

Faculty of Law, University of Singaperbangsa Karawang  
Jl. H.S Ronggowaluyo, Teluk Jambe Karawang East  
pamungkas.satya.putra@gmail.com

### **ABSTRACT**

*The purpose of holding land registration by the Government is to guarantee legal certainty. For this reason, there is a need for legal rules that can be used by the State of Indonesia in regulating the order of life in society. Land registration is held keeping in mind the state and community conditions. The approach method used in this study is a normative approach method, the research specifications used are descriptive. Constraints on the implementation of land registration for the community at the Karawang District Agrarian and Spatial Office were caused by the implementation of the transfer of land rights. Constraints are caused by internal factors and external factors. Completion of the obstacles to the implementation of land registration at the Karawang District Agrarian and Spatial Office first began with strengthening the performance of transparent accountability and conducting supervision.*

**Keyword:** *Agrarian Reform, Land Registration, Legal Certainty.*

## A. Latar belakang

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah luasnya tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan. Berhubung oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran jika nilai tanah menjadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menumbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya.<sup>2</sup>

Sehubungan dengan itu agar terwujudnya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bisa dilakukan melalui sarana pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional. Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Pasal tersebut diatas, menegaskan bahwa tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum yang dijamin itu, meliputi kepastian mengenai letak, batas, luas tanah, status tanah, orang yang berhak atas tanah, dan pemberian surat berupa sertifikat.<sup>3</sup> Hukum di Indonesia sangat penting untuk mengatur kehidupan masyarakat, sehingga segala bentuk kejahatan dapat diselesaikan dengan seadil-adilnya. Dengan adanya hukum dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan oleh Negara Indonesia dalam mengatur tatanan kehidupan dalam masyarakat. Pendaftaran tersebut meliputi:<sup>4</sup>

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

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Tanah merupakan hajat hidup setiap orang, itu benar adanya. Setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang

---

<sup>2</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hlm. 7.

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 59.

<sup>4</sup> M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 4.

haknya. Misalnya, Sertifikat Hak Milik (SHM) jelas bukan Tanah Negara (TN) dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), dan lain-lain. Begitupun siapa-siapa saja yang boleh menguasai/memilikinya serta peruntukan penggunaan tanahnya mempunyai kriteria-kriteria yang berbeda. Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertifikat tanah, yang sekaligus sebagai bukti penguasaan/pemilikan pemegang atas tanah tersebut.<sup>5</sup>

Hingga saat ini masih banyak pemegang hak yang belum mendaftarkan hak atas tanahnya, adanya berbagai faktor yang menghambat sehingga mempengaruhi minat para pemegang hak untuk mendaftarkan tanahnya, para pemegang hak mungkin cukup sadar akan pentingnya mendaftarkan hak atas tanah yang dimiliki namun karena adanya faktor penghambat tersebut yang mengurangi minat para pemegang hak untuk mendaftarkan tanahnya termasuk di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang.

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kendala pelaksanaan pendaftaran tanah terhadap masyarakat di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang?
2. Bagaimana penyelesaian terhadap kendala pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang?

### **C. Tujuan Penulisan**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis kendala pelaksanaan pendaftaran tanah terhadap masyarakat di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang.
2. Untuk mendeskripsikan terhadap kendala pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang.

### **D. Metode Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan yaitu deskriptif. Penarikan kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah dikumpulkan dilakukan dengan metode analisis normatif kualitatif.<sup>6</sup> Normatif yaitu mempergunakan sumber-sumber data sekunder saja yaitu peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terkemuka.<sup>7</sup> Kualitatif karena merupakan proses analisis data tanpa menggunakan rumus dan angka-angka yang berasal dari informasi-informasi hasil studi kepustakaan yaitu data yang diambil dari instansi-instansi terkait dengan masalah yang dibahas yaitu “Reforma Agraria Hambatan dan Tantangan di Kabupaten Karawang”.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> R. Soehendi, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, (Surabaya: Usana Offset Printing, 1999), hlm. 53.

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2008), hlm. 51.

<sup>7</sup> Ronny H. Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Semarang: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 9.

<sup>8</sup> Lihat juga Pamungkas Satya Putra, “Kewenangan Mahkamah Kehormatan Dewan Terhadap Dugaan Pelanggaran Kode Etik Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia”, *Jurnal Ilmiah Hukum De'jure*:

## E. Kerangka Teoretis dan Yuridis

### 1. Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa:

Pendaftaran Tanah merupakan 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.

Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa:

Pemerintah adalah penyelenggara Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi atas tanah yang ada diwilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mempertegas lagi dengan menyatakan bahwa:

Penyelenggaraan tanah itu dengan mengadakan:

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

Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut ditujukan kepada Pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.<sup>9</sup> Dengan demikian bahwa kegiatan pendaftaran tanah itu merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan lagi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Demikian penting data tersebut, maka data-data itu diperoleh dengan cara yang seksama dan seteliti mungkin oleh Petugas Pendaftaran Tanah, baik data yang menyangkut subyek hak atas tanah ataupun data-data yang menyangkut obyek hak atas tanahnya. Data-data yang ada di kantor Pendaftaran Tanah, dikelompokkan menjadi 2 (dua) bagian yaitu:

---

*Kajian Ilmiah Hukum*, Volume 1 Nomor 1, 2016. Lihat juga Pamungkas Satya Putra, "Accountability of Construction Services Contract by Village Government In Karawang District", *Yustisia*, Volume 3 Nomor 3, 2014.

<sup>9</sup> Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hlm. 25.

a. Kelompok Data Yuridis

Menghimpun data-data tentang nama hak atas tanah, siapa pemegangnya, peralihan dan pembebanannya jika ada, semuanya ini dihimpun dalam Buku Tanah.

b. Kelompok Data Fisik

Menghimpun data-data tentang letak tanah di mana, panjang /lebar tanah serta batas-batas tanah semuanya ini dihimpun dalam Surat Ukur.

Peraturan Perundang-undangan yang menjadi landasan hukum bagi pendaftaran tanah yaitu:

a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (LN 1960 No. 104) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA):

1).Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria menyebutkan bahwa:

a).Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

b).Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal 6 meliputi :

(1). Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;

(2). Pendaftaran hak-hak atas dan peralihan hak tersebut;

(3). Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

c).Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

d).Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

2).Pasal 23 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa:

a).Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembenahannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-keentuan yang termaksud dalam Pasal 19.

b).Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebasan tersebut.

3).Pasal 32 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa:

a).Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

- b).Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.
- 4).Pasal 38 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa:
  - a).Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan danhapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dalam Pasal 19.
  - b).Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemerintah. Sedangkan Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan agar mereka memperoleh kepastian tentang hak mereka tersebut.<sup>10</sup>

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan lanjutan dari Pasal 12, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur hal pendaftaran tanah secara terperinci dan disempurnakan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta disusul dengan diundangkannya beberapa Peraturan Menteri dalam Negeri sebagai peraturan pelaksanaannya.

## **2. Sistem Pendaftaran Tanah**

Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh beberapa Negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut:<sup>11</sup>

### **a. Sistem Torrens**

Suatu sistem yang diciptakan oleh Sir Robert Torrens, putera dari salah satu pendiri koloni di Australia Selatan. Adapun sistim Torrens ini lebih terkenal dengan nama "*The Real Property Act*" atau "*Torrens Act*" yang mulai berlaku di Australia Selatan sejak tanggal 1 Juli 1858. Sistem

---

<sup>10</sup> Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1993), hlm. 45.

<sup>11</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Praktisi Hukum*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1990), hlm. 66.

Torrens ini dipakai sekarang di kepulauan Fiji, Canada, Negara bagian Iowa Amerika Serikat, Yamaika Trinidad, Brazilia, Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Denmark, Norwegia, dan Malaysia. Dalam memakai sistem ini, Negara-negara tersebut melihat pengalaman-pengalaman dari negara lain jadi detailnya agak menyimpang dari sistem asli tetapi pada hakekatnya adalah Sistem Torrens yang disempurnakan dengan tambahan-tambahan dari perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya masing-masing Negara tersebut, tetapi tata dasarnya adalah sama yakni *The Real Property Act*.

Adapun sertifikat tanah menurut Sistem Torrens ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi. Untuk merubah buku tanah adalah tidak mungkin terjadi kecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperolehnya dengan cara penipuan.

#### **b. Sistem Positif**

Sistem Positif dilaksanakan di Jerman dan Swiss. Menurut Sistem Positif ini, suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem ini ialah, bahwa pendaftaran tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah, kendatipun ternyata bukanlah pemilik tanah yang berhak atas tanah tersebut. Sistem Positif memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama tanah dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat untuk daftarkan ataukah tidak. Menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan untuk itu telah dipenuhi ataukah tidak. Menurut Sistem Positif ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

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

#### **c. Sistem Negatif**

Menurut Sistem Negatif ini ialah bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang Pengadilan. Adapun asas peralihan hak atas tanah menurut sistem ini adalah asas *Memo Plus Juris* yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa

diketahui pemegang hak yang sebenarnya. Ciri pokok sistem Negatif ini ialah bahwa pendaftaran tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri pokok lainnya dari sistem Negatif ini ialah bahwa Pejabat Balik Nama Tanah berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Menurut Urip Santoso, hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Sifat religious dari hak bangsa Indonesia atas tanah adalah seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa.<sup>12</sup> Selanjutnya hak bangsa Indonesia atas tanah bersifat abadi, artinya hubungan antar bangsa Indonesia dan tanah akan berlangsung tiada putus untuk selamanya. Sifat abadi artinya selama tanah bersama tersebut masih ada pula, dalam keadaan bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat meniadakan hubungan tersebut.

Hak menguasai Negara atas tanah diatur dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan menguasai hajat hidup orang yang banyak dikuasai oleh Negara, Bumi, dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya. Kemakmuran rakyat, penerapan dalam sistem pendaftaran tanah juga merupakan bagian dari pelaksanaan kewenangan pemerintah untuk memberikan jaminan pada warga negaranya terhadap hak milik.<sup>13</sup>

Hak menguasai Negara merupakan suatu konsep yang mendasarkan pada pemahaman bahwa Negara adalah suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat sehingga bagi pemilik kekuasaan, upaya mempengaruhi pihak lain menjadi sentral yang dalam hal ini dipegang oleh Negara. Pengelolaan sumber daya alam yang dilakukan dan diusahakan oleh Negara bermuara pada suatu tujuan yaitu sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tujuan tersebut menjadi tanggung jawab Negara sebagai konsekuensi dari hak menguasai terhadap bumi, dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Selain itu juga merupakan jaminan dan bentuk perlindungan terhadap sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cet. I, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 77-78.

<sup>13</sup> Indra Nolid, *UUD 1945*, (Bandung: Pustaka Tanah Air, 2010), hlm. 41.

dan kesejahteraan umum atas dasar keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>14</sup>

## **F. Hasil Pembahasan**

### **1. Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Terhadap Masyarakat di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang**

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah, telah diatur serta telah ditunjuk instansi maupun pejabat-pejabat yang diberi tugas dan wewenang dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah, termasuk juga cara-cara yang ditempuh bagi setiap pemohon maupun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam memperoleh suatu hak atas tanah yang dimilikinya. Untuk waktu penyelesaian pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk tanah hak milik yang bersertifikat ini sekitar 11-20 hari.<sup>15</sup>

Tetapi kenyataannya, waktu yang dipergunakan untuk menyelesaikan tersebut sampai berbulan-bulan lamanya. Hal ini dikarenakan dalam pelaksanaannya terdapat berbagai macam hambatan-hambatan yang menyebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini selesai tidak tepat pada waktunya, baik dari faktor intern maupun faktor ekstern. Hambatan-hambatan yang berasal dari faktor intern, mengakibatkan masyarakat merasa kecewa karena pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini berkesan lambat, tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dan membutuhkan waktu yang lebih lama dari yang sebenarnya.

Sedangkan hambatan yang berasal dari faktor ekstern, masih banyak masyarakat yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya tidak dibuat dihadapan PPAT sekaligus tidak dilakukannya pendaftaran peralihannya pada Kantor Pertanahan. Hambatan-hambatan yang terjadi antara lain:<sup>16</sup>

- a. Hambatan-hambatan yang timbul dari faktor intern, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Hambatan yang ada pada Kantor Pertanahan, dibedakan menjadi dua yakni hambatan dalam segi teknis atau pelaksana dan hambatan dalam segi pembukuan. Hambatan dalam segi teknis atau pelaksana, maksudnya hambatan yang dilihat dari segi pelaksana, dalam hal ini menyangkut sumber daya manusia, diantaranya:
  - 1). Kurangnya sumber daya manusia, dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan, yang menangani pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut pada Sub Seksi peralihan hak pembebanan dan PPAT. Pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah bukan merupakan pekerjaan yang ringan akan tetapi merupakan pekerjaan yang berat yang banyak membutuhkan tenaga ahli di bidangnya. Di Kantor Pertanahan Kabupaten ini, jumlah tenaga ahli yang menangani pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli ini masih sangat terbatas. Hal ini dilihat dari

---

<sup>14</sup> Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Cet I, (Yogyakarta: UII, 2009), hlm. 82.

<sup>15</sup> Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, Cet. I, (Jakarta: Konpress, 1991), hlm. 91.

<sup>16</sup> Elza Syarief, *Menyelesaikan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), hlm. 112.

menumpuknya pekerjaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini, yang menyebabkan pelayanan menjadi sangat lambat dan tidak tepat waktu. Begitu juga pada petugas pengukuran, jika dalam hal tanah yang dialihkan tersebut belum bersertifikat, walaupun sudah ada petugas ukur keliling yang sudah terjadwal, sering juga terlambat dalam melakukan pengukuran, dikarenakan jumlah tenaga ukur sangat terbatas. Keterlambatan ini dikarenakan banyaknya pekerjaan dari petugas ukur yang lebih penting dari pada pengukuran di lapangan yang akhirnya pekerjaan pengukuran menjadi tertunda.

- 2). Benturan kepentingan pegawai antara kepentingan pekerjaan dengan kepentingan pribadinya, yang keduanya sama-sama penting. Kurangnya tenaga ahli dalam pekerjaan ini menyebabkan terjadinya benturan kepentingan antara kepentingan pribadi pegawai dengan kepentingan pekerjaan, yang keduanya dirasakan terlihat penting. Hal ini pula yang menyebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini tidak lancar, dan menghambat waktu penyelesaiannya.
- 3). Kesibukan Kantor Pertanahan dalam hal ini Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang. Pekerjaan Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang sangat padat. Kesibukannya terkadang menunda pekerjaan ini untuk beberapa waktu lamanya, karena dirasakan ada sesuatu kepentingan yang harus diselesaikan terlebih dahulu, yang sangat penting dari pekerjaan lain. Misalnya, untuk kepentingan dinas, yang mengharuskan Kepala Kantor meninggalkan semua pekerjaan di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga waktu penyelesaian pekerjaan ini menjadi tertunda sampai beberapa waktu yang lama. Hambatan dari segi teknis atau pelaksana ini menyebabkan pandangan masyarakat menjadi negatif mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang. Dengan adanya sumber daya manusia yang masih sangat terbatas, Kepala Sub Seksi peralihan hak pembebanan dan PPAT memang mengakui, bahwa merupakan sebagian sebab dari belum lancarnya kegiatan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Maka wajarlah kiranya dengan kekurangan tenaga ahli, penyelesaian pekerjaan ini menjadi terlambat karena kurang adanya keseimbangan antara tenaga yang tersedia dan tugas yang harus diselesaikan.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 115.

Dari segi pembukuan, maksudnya hambatan yang dilihat dari segi pembukuannya atau pencatatannya, diantaranya:<sup>18</sup>

- 1). Pencarian buku tanah yang tidak ditemukan Ketika PPAT akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus dicari buku tanah yang sesuai dengan sertifikat yang bersangkutan, untuk mengetahui apakah data-data yang ada dalam sertifikat sesuai dengan data-data yang ada dalam buku tanah yang bersangkutan sekaligus untuk mencatat adanya peralihan dan hapusnya hak atas tanah khususnya karena jual beli. Dalam pencarian buku tanah tersebut kadang-kadang mengalami hambatan, diantaranya tidak ditemukannya buku tanah pada almari arsip buku tanah, hal ini dikarenakan buku tanah yang bersangkutan sedang dipakai/digunakan oleh bagian lain dan belum dikembalikan pada almari arsip buku tanah. Hal ini mengakibatkan pencocokan dan pencatatan pada buku tanah mengenai telah terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut mengalami keterlambatan, karena menunggu buku tanah tersebut selesai diproses oleh bagian lain. Begitu juga buku tanah yang akan digunakan, ternyata hilang. Hilangnya buku tanah ini pada Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang, dapat juga dikarenakan ketidakteraturan para pegawai dalam menyimpan kembali buku tanah tersebut dalam almari arsip atau buku tanah tersebut telah usang termakan oleh waktu.<sup>19</sup> Di mana hilangnya buku tanah tersebut harus melalui berita acara kehilangan, untuk dibuatkan buku tanah yang baru lagi yang memakan proses yang sangat lama. Hal inilah yang menghambat proses penyelesaian pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut yang tidak selesai tepat pada waktunya.
- 2). Pengisian akta-akta khususnya jual beli yang dibuat oleh PPAT yang kurang lengkap, kurang teliti dan cenderung tidak sempurna dalam pembuatan aktanya. Hal ini terletak pada banyaknya halaman-halaman yang berisi pasal-pasal dalam akta jual beli yang tidak terpakai, tidak dilakukan pencoretan. Pada setiap perubahannya atau penambahannya pada akta jual beli tersebut tidak dibubuhkan paraf oleh PPAT maupun para pihak serta tidak dibubuhkan cap stempel PPAT yang bersangkutan. Sehingga harus dikembalikan pada PPAT yang bersangkutan, untuk segera melengkapinya. Hal inilah yang menyebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini menjadi tertunda dan berkesan sangat lambat.
- 3). Berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut, tidak lengkap atau

---

<sup>18</sup> Jawakil Butar Butar, *Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Medan)*, Tesis Universitas Diponegoro, Program Studi Magister Ilmu Hukum, 2007.

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 119.

kurang lengkap. Hal ini dilihat dari foto kopi KTP yang sudah tidak berlaku lagi ataupun belum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, begitu pula sertifikat yang akan dilakukan peralihan haknya belum dilakukan pengecekan terlebih dahulu. Di mana pengecekan sertifikat tersebut dilakukan oleh PPAT sebelum melakukan pembuatan akta jual beli tanah. Berkas yang kurang lengkap inilah yang nantinya dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu. Hal ini akan memperpanjang waktu pendaftaran peralihannya sehingga berkesan pelaksanaannya sangat lambat.

- 4). Tanah yang akan dilaksanakan pendaftaran peralihannya tersebut ternyata dalam keadaan sengketa. Dalam hal ini Kantor Pertanahan menolak untuk diadakan pendaftaran peralihan karena jual beli tersebut, selama tanah tersebut masih bersengketa dengan pihak lain.

b. Hambatan yang dihadapi masyarakat

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, tidak terlepas dari adanya peran serta masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Namun demikian, masyarakat juga mengalami hambatan-hambatan sehingga pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik tidak berjalan dengan maksud dan harapan yang di inginkan. Beberapa faktor penghambat yang timbul terdiri dari faktor ekstern, dalam hal ini masyarakat Kabupaten Karawang sendiri, yakni:<sup>20</sup>

- 1). Kurangnya Pemahaman Masyarakat

Dari hasil kuesioner yang disebarakan penulis, menunjukkan kurangnya pemahaman masyarakat akan arti pentingnya pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Masih banyaknya masyarakat, khususnya pada desa yang terpencil yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya melalui jual beli yang dilakukan di bawah tangan, tidak dilakukan di hadapan PPAT. Mereka beranggapan dengan dilakukannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut yang dilakukan di bawah tangan, yang hanya bermodalkan materai, dan disaksikan oleh para pihak, jual beli tersebut dianggap sah, tanpa didaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat dan beranggapan bahwa pemilik tanah sudah pasti mendapatkan hak atas tanah dan jaminan kepastian hukum. Hal ini disebabkan masih banyaknya masyarakat Kabupaten Karawang yang belum mengetahui secara jelas tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang serta syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut yang tidak diketahui oleh masyarakat Kabupaten Tanah Karawang.

- 2). Biaya Pendaftaran Yang Mahal

---

<sup>20</sup> Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Cet. I, (Yogyakarta: UII, 2009), hlm. 89.

Bagi masyarakat khususnya daerah yang terpencil, biaya yang dikeluarkan untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya sampai dengan pendaftaran peralihannya cukup mahal, dan mengeluarkan biaya yang sangat besar, serta melalui proses yang berbelit-belit dan lama. Sehingga bagi masyarakat golongan ekonomi lemah, biaya tersebut dirasakan sangat mahal. Yang pada kenyataannya masyarakat ekonomi lemah merasa malas dan enggan untuk melakukan peralihannya pada PPAT dan melakukan pendaftaran peralihannya pada Kantor Pertanahan, yang dirasa hanya memakan waktu yang sangat lama, yang hanya akan menyita waktu kerja mereka. Mereka tidak menyadari bahwa dengan tidak didaftarkannya peralihan tersebut, mereka akan kesulitan dalam memperoleh sertifikat atas namanya.

Begitu pula terkadang masyarakat, terutama di daerah perdesaan yang dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya melalui perantara Kepala Desa, karena kesibukan kepentingan pribadi Kepala Desa untuk mengurus hal lain, mengakibatkan pendaftaran ke Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang menjadi tertunda untuk beberapa waktu lamanya. Keterlambatan dan penundaan oleh Kepala Desa inilah yang menyebabkan pendaftaran peralihan hak atas tanah berkesan lama.<sup>21</sup>

### 3). Amanat undang-undang perpajakan

Sekarang yang ingin mendaftarkan tanah disamping harus memenuhi biaya pemohon yang ditetapkan aturan pendaftaran tanah juga ada biaya-biaya lain atas perintah undang-undang yang tidak dapat diabaikan seperti Undang-undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang BPHTB dan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Semua biaya yang dibebankan dari ketentuan aturan pendaftaran tanah itu sendiri menjadi orang enggan untuk mendaftarkan tanahnya apalagi di daerah perdesaan. Di samping mahal biaya yang harus dikeluarkan dalam pelaksanaan peralihan hak milik, invesatasi undang-undang perpajakan juga mempengaruhi kurangnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.<sup>22</sup>

Undang-undang Nomor 2 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menyebutkan bahwa, yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan hukum yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat tanah dan bangunan. Masyarakat sering beranggapan bahwa apabila mereka melakukan peralihan hak di hadapan pejabat PPAT atau di Kantor Pertanahan setempat maka mereka harus membayar pajak yang mahal atas tanah yang dialihkan tersebut

---

<sup>21</sup> Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 100.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 111.

sehingga mereka merasa enggan bahkan cenderung mengabaikan masalah pendaftaran tanah tersebut. Mereka lebih memilih untuk tidak memiliki akta jual beli daripada harus membayar pajak yang menurut mereka cukup mahal.<sup>23</sup>

## **2. Penyelesaian Terhadap Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang**

Konflik yang berkepanjangan apabila dibiarkan dengan tidak adanya peraturan hukum yang kurang jelas akan mengganggu keseimbangan tatanan hidup bermasyarakat dan ketertiban masyarakat dalam berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Untuk mengakhiri adanya konflik diantara pihak-pihak atau penyandang kepentingan tersebut maka diperlukan adanya perangkat atau aturan tentang hak dan kewajiban yang jelas, yang tertuang dalam peraturan hukum yang dibuat oleh Negara. Hal ini sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak seseorang atau suatu masyarakat hukum, maka negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan (tanah) masyarakat tersebut melalui proses pendaftaran tanah, bahwa perlindungan atas kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan syarat mutlak dalam dunia usaha demi kelancaran investasi.<sup>24</sup>

Kasus-kasus pertanahan merupakan persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada di mana-mana, hal ini membawa dampak yang negatif bagi perkembangan dunia usaha. Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multidimensi. Oleh karena itu usaha pencegahan, penanganan dan penyelesaiannya harus memperhitungkan berbagai aspek baik hukum maupun non hukum. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap konflik pertanahan dihadapkan pada dilema-dilema antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting. Prosedural pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting, hal ini disebabkan karena faktor ini merupakan pendukung pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan dan pembangunan yang dilaksanakan merupakan upaya sadar yang dilakukan oleh masyarakat untuk mencapai kehidupan lebih baik. Proses pembangunan dewasa ini akan senantiasa bersentuhan dengan lingkungan dalam hal ini adalah penggunaan tanah itu sendiri, yang dapat memunculkan permasalahan-permasalahan yang sifatnya sangat kompleks, seperti halnya dalam prosedural pendaftaran tanah, sebagai suatu jaminan kepastian hukum, terhadap tanah yang dimiliki masyarakat.<sup>25</sup>

Mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik masih banyak masyarakat melakukan pendaftarannya dengan perantaran Kepala Desa. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah tidak lepas dari fungsi pengukuran dan pemetaan yang tujuannya adalah untuk menghasilkan surat ukur yang akan menjadi kelengkapan sertifikat bukti hak atas tanah. Dengan berbagai permasalahan-permasalahan yang timbul dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik yang terjadi akibat berbagai faktor, ada beberapa upaya yang dilakukan Kantor Agraria dan

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 134.

<sup>24</sup> H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 123.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 139.

Tata Ruang Kabupaten Karawang untuk memperkecil hambatan-hambatan tersebut yang rutin dilakukan oleh pihak Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang. Upaya untuk memperkecil hambatan-hambatan itu antara lain:<sup>26</sup>

a. Dari segi internal

- 1).Membuat pengumuman-pengumuman kepada setiap kecamatan yang berada di wilayah Kabupaten Karawang, tentang informasi-informasi baik mengenai pendaftaran peralihak hak milik atas tanah melalui jual beli maupun pendaftaran tanah untuk pertama kalinya;
- 2).Selalu memanggil setiap Kepala Desa/Kepala Kelurahan untuk mendapat bimbingan dari pihak Badan Pertanahan Kabupaten Karawang tentang pendaftaran tanah. Agar setiap kepala desa selalu melakukan peralihan hak miliknya melalui pejabat yang berwenang demi menjamin kepastian hukumnya. Misalnya dengan membentuk klinik pendaftaran tanah di setiap kecamatan untuk didaftarkan kepada Kantor Pertanahan dengan prioritas warga tidak mampu;
- 3).Memberikan pemahanan-pemahaman kepada msyarakat lewat kepala desa tentang informasi pendaftaran tanah dan besar biaya pendaftaran tanah tdak akan lari dari peraturan pemerintah yang berlaku.

b. Dari Segi Ekstern

- 1).Penyuluhan langsung oleh pihak Pegawai Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang menyentuh tiap desa di Kabupaten Karawang bekerja sama dengan PPAT se-Kabupaten Karawang demi menciptakan masyarakat cerdas mendaftarkan tanah. Seperti yang disebutkan diatas, di mana kantor pertanahan dalam melakukan peralihan hak milik terlebih dahulu melakukan sosialisasi kepada kepala desa setempat, dan apabila perlu ada beberapa pegawai kantor pertanahan yang ikut mendampingi kepala desa untuk mensosialisasikan mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak milik. Selain sudah menjadi tanggung jawab dari setiap Kepala Desa untuk kembali mensosialisasikan hal tersebut kepada warganya, namun berdasarkan data yang ada dilapangan perbandingan pendaftar peralihan hak milik yang dilakukan masyarakat antara PPAT Camat 80% dngan PPAT sekitar 20% saja;
- 2).Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) mulai berlaku tanggal 15 Agustus 1981 sejak dikeluarkannya Keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981. Dengan adanya PRONA ini diharapkan permasalahan tanah yang marak terjadi dapat diatasi dengan penuh pengertian dan kesadaran dari masyarakat. Penetapan pelaksanaan PRONA dilatar belakangi sejumlah faktor yang sifatnya teknis dan non teknis. Yakni:

---

<sup>26</sup> Siti Rahma Mary Herawaty dan Dody Setiadi, *Memahami Hak Atas Tanah Dalam Praktek Advokasi*, (Surakarta: Cakra Books, 2005), hlm. 112.

- a). Faktor teknis, menyangkut kenyataan, selama ini agraria bersifat pasif (menunggu masyarakat mendaftarkan tanahnya atau adanya rakyat yang membodohi masyarakat);
- b). Faktor non teknis, menyangkut kepekaan masalah tanah yang turut meningkat, karena dengan meningkatnya jumlah penduduk dan volume pembangunan, permintaan tanah yang luas dan berkualitas baik semakin besar. Sementara tanah semakin sulit didapat terutama di kota-kota besar. Keresahan masyarakat karena persoalan tanah antara lain bersumber dari meningkatnya harga tanah, calo tanah dan campur tangan oknum agraria di luar wewenangnya. Di tengah itu golongan ekonomi lemah sendiri cenderung menjual tanahnya kepada golongan ekonomi kuat.

Tujuan pendaftaran tanah melalui PRONA harus dapat dimanfaatkan sebagai landasan bagi akselerasi pelaksanaan pendaftaran peralihan tanah selanjutnya, yaitu:<sup>27</sup>

- a. Untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan sebagai usaha untuk berpartisipasi dalam menciptakan stabilitas sosial politik serta pembangunan nasional;
- b. Untuk menyelesaikan sengketa tanah yang bersifat strategis agar dapat mengurangi kerawanan/kepekaan sebagai gangguan terhadap stabilitas sosial politik dikalangan masyarakat;
- c. Ditujukan kepada golongan ekonomi lemah agar para pemilik dapat memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah yang mereka kuasai sehingga dapat merasa lebih aman dan tentram dalam menggunakan atau menguasai serta memanfaatkan tanahnya.

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

- a. Meningkatkan kerjasama disemua sektor antara masyarakat aparat Kelurahan, dan panitia adjudikasi guna terlaksananya pelaksanaan pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun sporadis yang baik;
- b. Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis juga sporadis sesuai dengan jadwal yang sudah diterapkan yang baik kepada masyarakat tentang aparat yang bersih dan berwibawa atau merefleksikan tata kelola pemerintahan yang baik dan pelayanan publik yang prima dengan menekankan berbagai konsep pendaftaran selain dari fisik dapat berupa *online*

---

<sup>27</sup> Sarjita dan Hasan Basri Nata Menggala, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Tugujogjapustaka, 2005), hlm. 88.

- melalui jaringan internet yang terdata dalam *data base* kantor pertanahan;
- c. Perlu adanya peningkatan penyuluhan hukum secara efektif, melalui berbagai media baik media cetak atau tulisan serta media elektronik agar masyarakat dapat mengetahui dan mengerti betapa pentingnya sertifikat bagi kepemilikan suatu hak atas tanah;
  - d. Pada waktu penyuluhan petugas menjelaskan secara lengkap materi yang bersifat teknis sehingga masalah-masalah yang bersifat teknis dapat diminimalkan dan dapat di mengerti oleh masyarakat;
  - e. Mengadakan rekrutmen pegawai kontrak untuk membantu mengatasi kekurangan tenaga administrasi;
  - f. Mengadakan kerjasama dengan Surveyor Berlisensi (apabila volume pekerjaan di luar kemampuan petugas ukur yang ada) melalui prosedur kontrak kerja;
  - g. Menyusun waktu jadwal pelaksanaan secara cermat, dengan mempertimbangkan kemampuan dan ketersediaan SDM dan dibandingkan dengan volume pekerjaan yang ada (meliputi semua tahapan pelaksanaan kegiatan/pekerjaan);
  - h. Mengadakan kontrak kerja dengan pihak programmer komputer;
  - i. Mengadakan/meningkatkan ketrampilan teknis para petugas ukur dalam penggunaan peralatan GPS dan mengikuti perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan.<sup>28</sup>

Berdasarkan data Kementerian PPN/Bappenas Tahun 2016 menegaskan bahwa salah satu arah kebijakan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019 bidang pertanahan adalah Membangun Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif. Kebijakan ini terkait dengan isu strategis Jaminan Kepastian Hukum Hak Masyarakat Atas Tanah. Sebagaimana diketahui bahwa sampai saat ini masih marak terjadinya kasus pertanahan baik antar-masyarakat, antara masyarakat dengan badan hukum, masyarakat dengan badan pemerintah, dan sebagainya. Salah satu akar permasalahan terjadinya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia saat ini adalah publikasi negatif, yang berarti negara tidak menjamin kebenaran informasi yang tertuang di dalam sertifikat hak atas tanah. Informasi yang ada dianggap benar selama tidak ada pihak lain yang menguatkannya. Selain itu, sistem pendaftaran tanah publikasi negatif memberikan implikasi, seperti terganggunya stabilitas keamanan nasional, termasuk mengancam integritas NKRI karena tingginya potensi konflik antar masyarakat maupun antara masyarakat dengan pemerintah; dan penurunan kesejahteraan masyarakat karena terhambatnya pertumbuhan ekonomi nasional.

Berdasarkan hal tersebut, perlu dilakukan perubahan sistem pendaftaran tanah menjadi publikasi positif (stelsel positif) yang secara prinsip merupakan kebalikan dari publikasi negatif. Pada sistem pendaftaran tanah publikasi positif,

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 90.

negara menjamin kebenaran informasi yang terdapat pada sertifikat hak atas tanah dan mengganti kerugian salah satu pihak apabila terjadi kasus pertanahan. Hal ini akan lebih memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Namun demikian, perubahan sistem pendaftaran tanah menjadi publikasi positif memerlukan beberapa prasyarat, antara lain cakupan peta dasar pertanahan dan cakupan bidang tanah bersertifikat sudah mencapai 80% di seluruh Indonesia.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah tersebut masih menggunakan sistem pendaftaran tanah publikasi negatif bertendensi positif. Sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah sistem pendaftaran tanah ini menggunakan sistem pendaftaran hak (sistem *Torrens/registration of titles*), tetapi sistem publikasinya belum dapat positif murni. Hal ini dikarenakan, data fisik dan data yuridis dalam sertifikat tanah belum pasti benar, meskipun harus diterima oleh Pengadilan sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Apabila suatu pihak mengalami kehilangan hak atas tanah akibat pengalihan hak atas tanah oleh pihak lain secara ilegal atau kesalahan dalam register, maka pemerintah tidak memberikan jaminan ganti rugi. Guna mengatasi kelemahan sistem publikasi dalam sistem pendaftaran tanah tersebut, selama ini Indonesia menggunakan lembaga *rechtsverwerking*. Penggunaan lembaga *rechtsverwerking* disebabkan oleh hukum tanah Indonesia masih menggunakan dasar hukum adat dan tidak mengenal lembaga lain, seperti *acquisideve verjaring* atau *adverse possession*. Dalam hukum adat, apabila seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain yang memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik, maka pemilik tanah semula akan mengalami kehilangan hak atas tanahnya (UUPA).

Berdasarkan data Kementerian PPN/Bappenas bahwa kebalikan dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sebagian besar negara-negara di dunia telah menerapkan Sistem *Torrens* atau sistem publikasi positif sebagai sistem pendaftaran tanahnya, terutama negara-negara maju. Beberapa contoh negara yang sudah menerapkan sistem publikasi positif dalam sistem pendaftaran tanahnya antara lain Australia, Malaysia, Hongkong, Kanada, Inggris, Tanzania, dan Austria. Dalam menerapkan sistem publikasi positif, negara-negara tersebut juga menerapkan konsep *indefeasible* dan *indemnity* sebagai bentuk pemberian kompensasi ganti rugi atas kesalahan dalam sertifikasi hak atas tanah.

Di **Australia**, sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi positif yang dikenal dengan nama sistem *Torrens*, yang diatur dalam *Land Titles Act 1925*. Di **Malaysia**, sistem pendaftaran tanah diatur di dalam *National Land Code*. Penerapan sistem publikasi positif dalam sistem pendaftaran tanah telah diberlakukan sejak tahun 1965. Namun demikian, di dalam penerapan sistem pendaftaran tanah publikasi positif, Malaysia juga menerapkan prinsip-prinsip hukum Islam dan hukum adat. Sementara itu, pada tahun 2009, **Hongkong** merubah sistem publikasi negatif menjadi sistem publikasi positif dalam sistem pendaftaran tanahnya. Untuk perlindungan hak atas tanahnya, Hongkong menerapkan *title insurance*. *Title insurance* adalah sebuah asuransi hak yang berfungsi untuk mengatasi atau mengurangi resiko atas kemungkinan kehilangan hak atas tanah.

Di **Kanada**, sistem pendaftaran tanahnya didasarkan pada *Indian Land Register* yang dibuat dibawah *Indian Act*. Sistem pendaftaran tanah di Kanada menggabungkan sistem informal dan hukum adat kepemilikan tanah. Sehingga, urusan penyelesaian sengketa tanah harus sesuai dengan adat istiadat atau budaya setempat. Di samping itu, pencatatan pendaftaran tanah di Kanada harus berisi tentang sertifikat kepemilikan tanah, surat keterangan pekerjaan, dan transaksi-transaksi lainnya (Pasal 21, *Indian Act*). Saat ini, sistem pendaftaran tanah di Kanada telah menggunakan sistem *online* yang disebut sebagai *Indian Land Registry System* (ILRS). ILRS didirikan untuk memberikan sebuah kepercayaan bagi para pemegang hak atas tanah di Canada (*Minister of Aboriginal Affairs and Northern Development*, 2013). ILRS adalah panduan serangkaian prosedur interaksi yang dirancang untuk mengatur pendaftaran hak atas tanah, klaim atas pendaftaran tanah, dan pemberitahuan klaim kepentingan dalam tanah cadangan. ILRS adalah tempat penyimpanan dokumen, namun tidak menjamin keakuratan dokumen hak atas tanah yang diajukan di dalamnya. ILRS berbasis web dan seluruh dokumen pertanahan dapat dilihat secara *online*.

Di **Inggris**, hukum pertanahan menganut sistem Anglo-Saxon, yaitu suatu sistem hukum yang didasarkan pada hukum yurisprudensi. Konsep yang berlaku di tanah Anglo Saxon adalah feodal. Konsep feodal menetapkan bahwa semua tanah adalah milik raja dan tidak ada orang lain yang memiliki tanah. Bagi mereka yang mendapatkan penguasaan tanah dari raja diwajibkan membayar sebagian (seperdua atau sepertiga) dari hasil tanahnya kepada raja, khususnya tanah-tanah pertanian. Pemilik hak atas tanah raja disebut sebagai penyewa.

Penguasaan atas tanah atau pendaftaran hak atas tanah raja dilakukan oleh lembaga pertanahan *Land Registry*. *Land Registry* merupakan lembaga pemerintah non-kementerian yang dibentuk pada tahun 1862. Tugas *Land Registry* adalah mendaftarkan kepemilikan (sertifikasi) atas tanah dan properti di Inggris dan Wales. *Land Registry* dipimpin oleh *Chief Executive* dan *Chief Land Registrar* yang bertanggung jawab kepada *Secretary of State for Business Innovation and Skills* (Menteri Inovasi dan Keahlian Bisnis). Pegawai *Land Registry* berjumlah 4.357 orang (per 1 September 2015) yang terdiri dari 3.900 orang *full-time* dan 457 orang paruh waktu. Banyaknya jumlah pegawai pertanahan ini menunjukkan bahwa terpenuhinya kepuasan pelanggan atas kualitas pelayanan hingga mencapai 94% (tahun 2014/2015). Selain itu, sebagian besar pendaftaran tanah yang diterima pada hari tersebut selesai dalam waktu 12 hari dan sebagian lainnya selesai pada hari yang sama sejak diterimanya pendaftaran tersebut dengan kualitas yang cukup memuaskan pelanggan.

Salah satu faktor penunjang pelaksanaan tugas *land registry* tersebut terletak pada pelaksanaan survei dan pemetaan. Kebutuhan survei dan pemetaan di Inggris dilaksanakan secara profesional oleh *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS). RICS merupakan badan profesional yang sudah diakui secara global. Cara kerja RICS didasarkan pada lima prinsip profesionalisme, yaitu mematuhi standar dan persyaratan pendaftaran, menyambut pengawasan eksternal, menempatkan kepentingan pelanggan di atas kepentingan pribadi, patuh pada kode etik dan standar profesional, serta komitmen untuk pembelajaran seumur hidup dan kompetensi

profesional. Bahkan saat ini, sistem pendaftaran, perubahan, dan pengalihan hak atas tanah di Inggris juga telah dilakukan secara online menggunakan sistem *electronic conveyancing*.

**Tanzania** sebagai salah satu negara berbentuk republik di Afrika bagian timur juga telah menggunakan sistem publikasi positif dalam sistem pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah di Tanzania tercantum dalam *Land Registration Act* (Cap 334). *Land Registration Act* (Cap 334) berisi tentang prosedur-prosedur dan administrasi untuk pendaftaran tanah. Salah satu pasal dalam *Land Registration Act* (Cap 334) adalah mengatur tentang tanah-tanah yang dapat didaftarkan, yaitu:

- a. Tanah milik pribadi, tanah sewa, atau tanah yang berdasarkan ketentuan undang-undang dinyatakan sebagai *freehold* yang dapat dimiliki secara pribadi/perorangan.
- b. Tanah yang diperoleh sebelum 26 Januari 1923 (hari kemerdekaan). Tanah yang telah digunakan dan dimanfaatkan sebelum 26 Januari 1923 dianggap sebagai tanah milik pribadi dengan hak mutlak.
- c. Hak milik atas tanah dan bangunan yang diwariskan dari pemerintahan Jerman.
- d. Setiap tanah yang sebelumnya dimiliki secara mutlak dan secara sah telah diberikan, dihibahkan, atau didedikasikan sebagai tanah wakaf di bawah hukum Islam dianggap menjadi Hak Milik, meskipun mulanya berupa sumbangan atau hibah.

Selain negara-negara di atas, **Austria** sebagai salah satu negara berbentuk republik di Eropa Tengah juga telah menerapkan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah. Dalam upaya menuju sistem pendaftaran tanah publikasi positif hingga menggunakan *web-portal* sebagai *e-geodata* untuk sistem pendaftaran tanahnya, Austria menempuh waktu selama 191 tahun. Hal-hal yang dilakukan oleh pemerintah Austria selama 191 tahun ini antara lain: pengimplementasian “Stabile Cadastre” (1817-1861); pengenalan sistem pendaftaran tanah (1871); penghubungan kadaster dengan pendaftaran tanah (1883); penetapan *Surveying Act* (pembuatan peta dasar) (1969); pembuatan basis data perumahan (1985); pembuatan peta pendaftaran tanah secara digital (1989-2003); pengenalan teknologi GIS untuk pembuatan peta pertanahan (1996); dan pembuatan sistem pendaftaran tanah berbasis web, yaitu *e-geodata* Austria yang dapat diakses melalui *www.bev.gv.at* (2008). Sistem pendaftaran tanah di Austria ini sudah 100% berbentuk digital dan format GIS (*Geographical Information System*).

Contoh di atas menegaskan bahwa sistem pendaftaran di Indonesia perlu untuk diperbaharui yang menyebabkan deregulasi khusus pada pendaftaran tanah untuk menerapkan sistem pendaftaran tersebut. Agar mengurangi tingkat hilang berkas pada saat pendaftaran dan pendaftaran dapat dilakukan di manapun dan kapanpun kendati perlu dibentuk data khusus guna mencegah terjadinya kejahatan *cyber*.

## G. Penutup

### 1. Kesimpulan

- a. Kendala pelaksanaan pendaftaran tanah terhadap masyarakat di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang disebabkan oleh

pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Kendala disebabkan karena adanya faktor intern dan faktor ekstern. Kendala-kendala yang timbul dari faktor intern, Kendala yang dibedakan menjadi dua yakni kendala dalam segi teknis atau pelaksana maksudnya kendala yang dilihat dari segi pelaksana, dalam hal ini menyangkut sumber daya manusia dan kendala dalam segi pembukuan sekalipun dalam input data menggunakan olahan teknologi komputer, tetapi tahapan serkulasi data-data masih dilakukan secara manual. Kendala lain adalah terkait dengan biaya pendaftaran peralihan sertifikat tanah, aspek pajak juga menjadi penghambat dalam Peralihan Hak Atas Tanah, mahalnya biaya yang harus dikeluarkan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah, besarnya pajak yang harus dibayar juga mempengaruhi kurangnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

- b. Penyelesaian terhadap kendala pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Karawang pertama dimulai dengan memperkuat kinerja yang transparan akuntabilitas serta melakukan pengawasan terhadap kemungkinan penyalahgunaan dan rekayasa-rekayasa yang dilakukan oleh pihak lain yang melanggar hukum. Para pihak yang paling bertanggung jawab dalam hal ini adalah pemerintah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT menduduki posisi penting dalam layanan peralihan hak atas tanah, terutama dalam aspek pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis tanah.

## 2. Saran

- a. Agar Kantor Pertanahan Kabupaten melaksanakan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tanpa harus obyek pendaftaran tanahnya berasal dari tanah Negara. Khususnya dengan membangun sistem pendaftaran online secara merata di tiap Kabupaten/Kota di Indonesia. Sangatlah diharapkan untuk Kantor Pertanahan tetap terus memperhatikan dan mengatasi hambatan-hambatan dalam hal Pendaftaran Tanah kearah yang semakin baik, menyangkut biaya-biaya yang akan dikeluarkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya, karena selama ini patokan minimal atau batas maksimal terhadap biaya yang dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah tidak ada.
- b. Untuk lebih meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pendaftaran tanah karena tidak seluruhnya masyarakat mengerti arti penting Pendaftaran Tanah dan juga masih banyak yang tidak memiliki jaminan hukum kepastian hak atas tanah, sebab dari kedua hal itulah timbul suatu konflik dan sengketa tanah yang berakar dari ketiadaan alat bukti hak di tangan masyarakat dalam bentuk sertifikat. Jalan penyelesaian melalui Pengadilan pun tidak efektif terlebih bagi masyarakat dengan ekonomi lemah.

## H. Daftar Pustaka

### 1. Buku

- Adhie, Brahmana., dan Hasan Basri Nata Menggala (Penyunting). *Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama, dan Budaya*. Cetakan I. Bandung: Mandar Maju. 2001.
- Basuki, Sunaryo. *Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. PP No. 24 Tahun 1997*. Jakarta: Radjawali Press. 1998.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (pertanahan Nasional) Jilid 1*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya. 2003.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka. 2002.
- Efendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. 1993.
- Erwiningsih, Winahyu. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*. Cet Ke-1. Yogyakarta: UII. 2009.
- Gautama, Sudargo. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Citra Aditya Bhakti. 1993.
- Herawaty, Siti Rahma Mary., dan Dody Setiadi. *Memahami Hak Atas Tanah Dalam Praktek Advokasi*. Surakarta: Cakra Books. 2005.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*. Bandung: Maju Mundur. 2009.
- Lubis, M. Yamin., dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju. 2008.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunia Universitas Terbuka. 1988.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2004.
- Nolind, Indra. *UUD 1945*. Bandung: Pustaka Tanah Air. 2010.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cetakan Kedua. Jakarta: Sinar Gafika. 2012.
- Parlindungan. A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997)*. Bandung: Mandar Maju. 1999.
- Perangin-angin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cet. 4. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1994.
- Prakoso, Djoko., dan Budiman Adi Purwanto. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1985.
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1977.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Ed. Cet. Ke-1. Jakarta: Kencana. 2012.
- \_\_\_\_\_. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Cet. I. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010.
- Sarjita., dan Hasan Basri Nata Menggala. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Tugujogjapustaka. 2005.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola. 2003.

- Sodiki, Achmad. *Politik Hukum Agraria*. Cetakan Pertama. Jakarta: Konpress. 2008.
- Soehendi, R. *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. Surabaya: Usana Offest Printing. 1999.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas. 2007.
- Syarief, Elza. *Menyelesaikan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia. 2012.
- Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*. Jakarta: Republika. 2008.

## **2. Artikel Jurnal**

- Amin, Muhammad., Pamungkas Satya Putra. “Dinamika Penerapan Kewenangan Pemerintah Kabupaten Berau Dalam Pengelolaan Pertambangan Berdasarkan Perda Nomor 17 Tahun 2011 tentang Pertambangan Mineral dan Batu Bara”. *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure: Kajian Ilmiah Hukum*. Volume 2 Nomor 1. 2017.
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea. “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*. Volume 2. Nomor 2. Tahun 2011.
- Muljono, Bambang Eko. “Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak”. *Jurnal Independent* Volume 4. Nomor 1. Tahun 2016.
- Putra, Pamungkas Satya., Ella Nurlailasari. “Analisis Terhadap Standar Kualitas Air Minum Dihubungkan Dengan Konsep Hak Asasi Manusia dan Hukum Air Indonesia”. *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure: Kajian Ilmiah Hukum*. Volume 2 Nomor 1. 2017.
- Putra, Pamungkas Satya. “Kewenangan Mahkamah Kehormatan Dewan Terhadap Dugaan Pelanggaran Kode Etik Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia”. *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure: Kajian Ilmiah Hukum*. Volume 1 Nomor 1. 2016.
- \_\_\_\_\_. “Accountability of Construction Services Contract by Village Government In Karawang District”. *Yustisia*. Volume 3 Nomor 3. 2014.
- Sahprada, Karina Gita., F.X. Sumarja., dan Nurmayani. “Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Bandar Lampung”. *Jurnal Ilmiah HAN Universitas Lampung*. Volume 5. Nomor 1. 2018.

## **3. Hasil Penelitian/Tugas Akhir**

- Jawakil Butar Butar, *Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Medan)*, Tesis Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Dipenogoro, 2007

## **4. Peraturan Perundang-undangan**

- Republik Indonesia. *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945*. UUD Tahun 1945. Naskah Asli.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- \_\_\_\_\_. *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*

\_\_\_\_\_.Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

\_\_\_\_\_.Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *Juncto*. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

\_\_\_\_\_.Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.