

**KAJIAN HUKUM TERHADAP BADAN
PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENERBITAN
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH¹**

Oleh : Regina Pricylia Pantas²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana kedudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah dan apa yang menjadi hambatan dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah, di mana dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. BPN adalah lembaga negara yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk menata sistem penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumberdaya agraria dalam hal ini menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Selanjutnya dijelaskan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sampai pada penerbitan tersebut dimuka maka dapatlah dipahami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, bahwa kebijakan hukum pertanahan yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia yaitu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum *Recht Kadaster*, untuk menuju ke arah pemberian kepastian hak atas tanah. "*Recht Kadaster*" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum dari tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat diatas tanah tersebut. 2. Dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah terdapat hambatan yaitu pada pelaksanaannya yang terkesan sangat rumit, terbelit-belit dan mempersulit yang mudah, tidak humanis, biaya tinggi, dan menimbulkan ketidakpuasaan. Persoalan ini yang menjadi penyebab tidak terpenuhinya prinsip-prinsip dasar BPN, hal ini bisa dikatakan merupakan kegagalan yang muncul akibat dari terjebaknya organisasi pemerintah (BPN) untuk tidak melakukan fungsi-fungsi yang semestinya dilaksanakan (diemban).

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Cornelius Tangkere, SH, MH; Dr. Donna Okthalia Setiabudhi, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101110

Kata kunci: badan pertanahan nasional; sertifikat;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengertian hak menguasai Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dijabarkan selanjutnya dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA sebagai berikut:

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam Ayat (1), Pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

UUPA dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hukum pertanahan Indonesia. Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah, maka Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (MPR) menetapkan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 Tentang Pembaruan Agraria Dan Pengelolaan Sumberdaya Alam menegaskan: Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia mempunyai tugas konstitusional untuk menetapkan arah dan dasar bagi pembangunan nasional yang dapat menjawab berbagai persoalan kemiskinan, ketimpangan dan ketidakadilan sosial-ekonomi rakyat serta kerusakan sumberdaya alam.³

Selanjutnya dalam Pasal (2) TAP MPR Nomor IX/MPR/2001 menetapkan: Pembaruan agraria mencakup suatu proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumberdaya

³ Lihat dan bandingkan Diktum (b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria Dan Pengelolaan Sumberdaya Alam.

agraria, dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dengan dasar kehendak hukum TAP MPR di atas, maka lembaga negara yang diberi kewenangan hukum untuk menata sistem penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumberdaya agraria yaitu Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN yang merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh seorang Kepala Badan Pertanahan sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Dalam mengoperasionalkan konsep pembaruan agraria di atas, diperlukan prinsip-prinsip yang menjadi landasan dan arahan yang mendasari pelaksanaannya. Prinsip-prinsip itu seyogyanya bersifat holistik, komprehensif. Dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumberdaya agraria selain kepastian hukum, perlu pula diperhatikan faktor keadilan. Keadilan bersifat universal merupakan proses yang dinamis serta senantiasa bergerak diantara beberapa faktor, termasuk equality atau persamaan hak itu sendiri. Mewujudkan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan merupakan bagian penting dari pengaturan penguasaan dan penataan kembali di suatu wilayah. Kepastian hukum dalam hal ini berkaitan dengan kebenaran dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penguasaan atas tanah oleh satu pihak. Keadilan berkaitan dengan penentuan batas-batas penguasaan tanah oleh satu pihak agar tidak terjadi ketimpangan penguasaan. Kemanfaatan berkaitan erat dengan pengaturan penguasaan tanah yang memperhatikan manfaat penguasaan tersebut.

Upaya mewujudkan ketiga hal tersebut tidak dapat dilaksanakan apabila tidak didukung oleh suatu sistem dan mekanisme pengaturan penguasaan tanah yang dapat dijadikan acuan oleh pemerintah, penting kiranya pemerintah menciptakan payung hukum bagi aparat-aparatnya agar dapat melakukan pengaturan yang lebih baik dan memberikan kepastian hukum dan tidak terjadi perbedaan penafsiran

yang menimbulkan perbedaan dalam tindakan dan memberikan dampak ketidakpastian bagi masyarakat.⁴

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah?
2. Apa yang menjadi hambatan dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian kepustakaan (*library search*) yang bersifat yuridis normatif dengan cara meneliti dan mengkaji bahan kepustakaan.

PEMBAHASAN

1. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pendaftaran hak atas tanah dalam sistem birokrasi dan pelayanan publik Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pengaturan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang 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. PP No 24 Tahun 1997 menganut stelsel publisitas negatif (berunsur positif) artinya bahwa dalam stelsel publisitas negatif (berunsur positif) tersebut memberi kesempatan kepada orang atau pihak yang merasa haknya lebih kuat dan benar dari yang terdapat dan atau tercatat didalam suatu pengakuan (mengklaim) terhadap kepemilikan hak atas tanah. Hal tersebut dikarenakan terdapatnya unsur-unsur

⁴ Donna Okhtalia Setiabudi, *Peran Pemerintah Daerah Dalam Menciptakan Kepastian Hukum Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Massal*, CV Wiguna Media, Manado, 2017, hlm. 80-81.

positif dalam sistem pendaftaran hak atas tanah yang dianut dalam PP No 24 Tahun 1997. Sedangkan ketidakmurnian dari stelsel publisitas negatif tersebut adalah tidak adanya jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah.⁵

Terdapat tujuan kebijakan hukum pertanahan pada pilihan stelsel publisitas negatif (berunsur positif) terkait erat dengan tujuan sistem hukum pertanahan itu sendiri yaitu terciptanya keadilan sosial (masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera), oleh karena itu pilihan penggunaan sistem hukum pertanahan pada stelsel publisitas negatif (berunsur positif) mestinya berorientasi pada nilai-nilai dasar hukum yaitu untuk mewujudkan ketertiban dan keteraturan, kedamaian serta keadilan.⁶

Adapun Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Pertanahan berdasarkan Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah huruf J:

1. Izin Lokasi

Dalam Pemerintah Pusat, Daerah Provinsi & Daerah Kabupaten/Kota memiliki Izin Lokasi. Pada Pemerintah Pusat pemberian izin lokasi daerah provinsi, Daerah Provinsi Pemberian izin lokasi lintas daerah kabupaten/kota dalam 1 (satu) daerah provinsi, Daerah Kabupaten/Kota pemberian izin lokasi dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota.

2. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pada Pemerintah Pusat pelaksanaan tanah untuk kepentingan umum, Daerah Provinsi penetapan lokasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum provinsi.

3. Sengketa Tanah Garapan

Pada Pemerintah Pusat adanya penyelesaian sengketa tanah garapan lintas daerah provinsi, sedangkan Daerah Provinsi penyelesaian sengketa garapan lintas daerah kabupaten/kota dalam 1 (satu) daerah provinsi dan

pada Daerah Kabupaten/Kota penyelesaian sengketa garapan dalam daerah kabupaten/kota.

4. Ganti Kerugian dan Santunan Tanah Untuk Pembangunan

Pada Pemerintah Pusat penyelesaian masalah santunan untuk pembangunan oleh pemerintah pusat, sedangkan Daerah Provinsi penyelesaian masalah santunan untuk pembangunan oleh pemerintah daerah provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota penyelesaian masalah santunan untuk pembangunan oleh pemerintah daerah.

5. Subyek Dan Obyek Redistribusi Serta Ganti Kerugian Tanah Kelebihan Maksimum Dan *Absentee*

Pada Pemerintah Pusat penetapan subyek dan objek redistribusi serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan *absentee* lintas daerah provinsi, sedangkan Daerah Provinsi penetapan subyek dan objek redistribusi serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan *absentee* lintas daerah kabupaten/kota dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota, pada Daerah Kabupaten/Kota penetapan subyek dan objek redistribusi serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan *absentee* dalam daerah kabupaten/kota.

6. Tanah Ulayat

Pada Daerah Provinsi penetapan tanah ulayat yang lokasinya lintas daerah kabupaten/kota dalam 1 (satu) daerah provinsi, sedangkan pada Daerah Kabupaten/Kota penetapan tanah ulayat yang lokasinya daerah dalam daerah kabupaten/kota.

7. Tanah Kosong

Pada Daerah Provinsi penyelesaian masalah tanah kosong daerah kabupaten/kota dalam 1 (satu) daerah provinsi, inventarisasi dan pemanfaatan tanah kosong lintas daerah dalam 1 (satu) daerah provinsi, sedangkan Daerah Kabupaten/Kota penyelesaian masalah tanah kosong dalam kabupaten/kota, inventarisasi dan pemanfaatan tanah kosong dalam daerah kabupaten/kota.

⁵ Dari ketentuan dalam PP No 24 Tahun 1997 diketahui bahwa penggunaan sistem pendaftaran hak tidak selalu menunjukkan sistem publikasi yang positif (terjadi inkonsisten terhadap PP tersebut)

⁶ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan "Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif"*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 172.

8. Izin Membuka Tanah

Pada Daerah Kabupaten/Kota penerbitan izin membuka tanah.

9. Penggunaan Tanah

Pada Pemerintah Pusat perencanaan penggunaan tanah yang hamparannya lintas Daerah, sedangkan Daerah Provinsi perencanaan penggunaan tanah yang hamparannya lintas daerah kabupaten/kota dalam 1 (satu) daerah provinsi, dan pada Daerah Kabupaten/Kota perencanaan penggunaan tanah yang hamparannya dalam daerah kabupaten/kota.

Sistem pendaftaran hak atas tanah mengharuskan adanya implementasi dari misi untuk mewujudkan rasa keadilan dan keadilan sosial tersebut. Implementasi yang telah diwujudkan adalah pembentukan secara sistematis tahapan-tahapan dalam sistem pendaftaran hak atas tanah. Tahap pelaksanaan pendaftaran dalam sistem birokrasi dan pelayanan publik di BPN adalah tahapan suatu kegiatan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah diatur secara rinci dan ditujukan untuk usaha mencapai misi dari kebenaran sistem publikasi negatif.

Ada dua cara yang bisa dilakukan dalam mendapatkan sertifikat hak atas tanah dengan dilaksanakan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Adapun acaranya melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.⁷ Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Penyediaan peta dasar pendaftaran tanah untuk memisahkan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan atas bidang tanah-tanah dalam suatu wilayah.

Adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dimaksudkan supaya dapat diketahui letak hak atas tanah dalam daftar bidang-bidang tanah lain yang berada dalam suatu wilayah pendaftaran, sehingga dengan cara sporadik tersebut diharapkan dapat dihindarkan terjadinya sertifikat ganda atau dobel kepemilikan surat-surat hak atas tanah atas suatu bidang tanah. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya dilakukan suatu pengukuran oleh petugas ukur BPN dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan dalam daftar buku tanah diberi nomor pendaftarannya, yang didalam sertifikat tercatat sebagai Nomor Induk Bidang (NIB) tanah. Kemudian untuk keperluan pendaftaran haknya atas bidang-bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dalam peta pendaftaran tersebut, maka dibuatkan surat ukur, dengan skala yang sama.⁸

Kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan pembuktian hak-hak baru dan hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP No 24 Tahun 1997. Adapun hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.⁹

⁸ Anonim, *Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah*, Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, 2016, hlm. 1.

⁹ Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2012, hlm. 17.

⁷ Donna Okthalia Setiabudhi, *Op.Cit*, hlm. 24.

Dalam Pasal 23 ditentukan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak sebagai berikut:

- 1) Hak atas tanah baru, data yuridisnya dibuktikan dengan:
 - a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan yang dapat diberikan secara individual, kolektif ataupun secara umum.
 - b. Asli akta Peraturan Pemerintah yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan, apabila mengenai Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
 - c. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
 - d. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf, ditinjau dari sudut objeknya pembukuan tanah wakaf merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah Hak Milik.
- 2) Hak Milik Atas Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan. Pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan berdiri sudah didaftar.
- 3) Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama, data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftarkan hak oleh pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Demikian ditetapkan dalam Pasal 24 Ayat (1). Alat-alat bukti tersebut adalah merupakan suatu bukti pemilikan hak atas tanah. Dalam penjelasannya Pasal 24 Ayat (1) tersebut dikemukakan bahwa bukti pemilikan hak atas tanah tersebut pada dasarnya terdiri atas bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak yang bersangkutan, penjelasan sejarah kepemilikan riwayat tanah mana telah lazim dimuat dalam suatu berita asal-usul (riwayat) kepemilikan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Kelurahan dengan mendasarkan bukti-bukti alas hak (surat-surat) yang mendasari, surat-surat mana bisa dari instansi/badan atau bisa juga dari penguasaan individu sebelumnya (bisa berupa penguasaan atas tanah Negara atas penguasaan atas tanah *Vervonding* Indonesia). Dalam hal yang demikian, pembukuan haknya dilakukan melalui penegasan konversi hak yang lama menjadi hak baru yang didaftar.¹⁰ Selanjutnya dijelaskan dalam Penjelasan Ayat (1), bahwa alat-alat bukti tertulis dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (1) di atas dapat berupa:

- 1) *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschryvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27)* yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik atau;
- 2) *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Ordonnantie tersebut sejak berlakunya UUPA sampai PP No 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan atau;*
- 3) Surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan atau;
- 4) Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 atau;
- 5) Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan,

¹⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 188.

- tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya atau;
- 6) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan, yang dibubuhi tanda berlakunya Peraturan Pemerintah ini. Ini merupakan perubahan Pasal 19 kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan, yang dibuat sebelum PP No 10 Tahun 1961, yang menentukan bahwa harus ada bukti akta PPAT, sejak Peraturan Pemerintah tersebut mulai dilaksanakan disuatu daerah atau;
 - 7) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan (seharusnya ditambahkan: atau tanahnya yang sudah dibukukan, tetapi belum diikuti pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan) atau;
 - 8) Akta ikrar wakaf/surat ikrar yang dibuat sebelumnya atau sejak mulai dilaksanakannya Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1977 atau;
 - 9) Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan (seharusnya ditambahkan: atau yang tanahnya sudah dibukukan, tetapi belum diikuti pendaftaran haknya pada Kantor Pertanahan) atau;
 - 10) Surat penunjukan atau pembelian (seharusnya pemberian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah;
 - 11) Petuk Pajak Bumi, girik, pipil, kekitir, dan *Vervonding* Indonesia sebelumnya berlakunya PP No 10 Tahun 1961 (seharusnya: sebelumn berlakunya UUPA. Sejak mulai berlakunya UUPA tidak dipungut lagi Pajak Bumi, karena tidak ada lagi tanah Hak Milik Adat) atau;
 - 12) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau;
 - 13) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11,

Pasal VI dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.¹¹

Keterangan saksi dan/atau pernyataan pemilik tanah yang dipercaya kebenarannya dapat dijadikan alat dukung bukti kepemilikan, jika dalam hal kepemilikan bukti tertulis tersebut tidak lengkap. Atas keterangan saksi dan/atau pernyataan pemilik tanah mana untuk memastikan kebenarannya maka dapat dilakukan dengan pemeriksaan saksi-saksi yang dilakukan penilaian atas kebenarannya ditentukan menurut pendapat Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan, demikian dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Ayat (1) Pasal 24 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan mengenai pemilikan tanah itu berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap tersebut, atau sebagai pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberikan kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah yang bersangkutan. Demikian Pasal 24 PP No 24 Tahun 1997. Mengenai kepemilikan itu ada 3 (tiga) kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu:

- 1) Bukti tertulisnya lengkap: tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
- 2) Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi: diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;
- 3) Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi: diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Semua alat pembuktian dalam pendaftaran hak atas tanah, akan diteliti melalui pengumuman, untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pasal 24 Ayat (2) diatur pembukuan hak dalam hal pemilikan yang tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya mengenai kepemilikan tanah yang bersangkutan, sebagaimana yang disebut dalam Ayat (1) di atas.

Dalam hal yang demikian, pembukuan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahuluannya selama 20 tahun

¹¹ Widhi Handoko, *Op.Cit.*, hlm. 186.

atau lebih secara berturut-turut. Penjelasan Ayat (2) tersebut, dirinci syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi pembukuan hak yang bersangkutan, yaitu:

- 1) Penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, secara nyata dan terbuka selama waktu yang disebut di atas;
- 2) Kenyataannya penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya;
- 3) Hal-hal tersebut, yaitu penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan serta tidak adanya gangguan, diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- 4) Telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- 5) Telah diberi kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud pasal 26;
- 6) Akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh panitia adjudikasi/kepala kantor pertanahan.¹²

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, 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. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang Menurut PP No 10 Tahun 1961, sertifikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surta ukur yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen (Pasal 13). Sertifikat hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan Wakaf menurut PP No 24 Tahun 1997 ini bisa berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan. Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar

pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.

Keseluruhan proses pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dimuka maka dapatlah dipahami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, bahwa kebijakan hukum pertanahan yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia yaitu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum *Recht Kadaster*, untuk menuju ke arah pemberian kepastian hak atas tanah. "*Recht Kadaster*" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum dari tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat diatas tanah tersebut.¹³

2. Hambatan Dalam Penerbitan Serifikat Hak Atas Tanah

Kegagalan kepemimpinan (organisasional, analitikal, esekutif, legislatif, politik, civil dan yudisial) dalam kebijakan hukum pertanahan pada sistem pendaftaran tanah sampai pada penerbitan sertifikat. Akibat yang pasti dari kegagalan itu adalah tidak tersampainya pesan dan tujuan organisasi publik itu sendiri, artinya banyak terjadi penyimpangan terhadap asas-asas, aturan, norma, nilai-nilai dan simbol-simbol hukum dalam pelaksanaan kebijakan publik.¹⁴

Selanjutnya menurut pendapat Widhi Handoko, hambatan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah adalah sebagai berikut:

a. Kegagalan Organisasional

Kegagalan menurut konsep organisasional kebijakan pertanahan disebabkan oleh kuatnya birokrasi pemerintahan dalam sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN itu sendiri, sebagai contoh yaitu sistem kompensasi pegawai negeri yang tidak memadai. Contoh lain adalah pada perfoma birokrasi pemerintahan secara umum dan pada

¹² Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 55.

¹³ *Ibid.*, hlm. 56.

¹⁴ Widhi Handoko, *Op.Cit.*, hlm. 285.

khususnya birokrasi pertanahan, dimana pelaksanaannya sangat rumit, berbelit-belit dan mempersulit yang mudah, tidak humanis, biaya tinggi dan menimbulkan ketidakpuasan. Organisasi birokrasi di Indonesia dikenal “gemuk” (tidak berkecuali birokrasi pertanahan). Beban yang ditanggung negara untuk kehidupan birokrasi sangat berat. Persoalan ini, juga menjadi penyebab bertele-telanya pelayanan, karena masing-masing unit merasa berkepentingan untuk melayani, sehingga menyebabkan tidak terpenuhinya prinsip-prinsip dasar organisasi, hal ini bisa dikatakan merupakan kegagalan konsep organisasional tersebut dan muncul sebagai akibat dari terjabaknya organisasi pemerintahan (BPN) untuk tidak melakukan fungsi-fungsi yang semestinya dilaksanakan (diemban).

b. Kegagalan Analitikal

Kegagalan menurut konsep analitikal kebijakan pertanahan yaitu pemicunya tidak hanya karena detailnya rancangan organisasi BPN, namun juga prosedur dalam sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN yang ada selalu dimaknai dari segi formalistik-legalistik dan tidak mengarah ke misi dan semangat reformasi agraria khususnya dalam stelsel pendaftaran hak atas tanah. Inilah yang menempatkan praktik sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN pada posisi yang sekedar melayani kemauan prosedur dan aturan. Prosedur dan aturan sistem pendaftaran tanah dalam birokrasi dan pelayanan publik pertanahan lebih diberikan tempat, meski mungkin malah tidak mengamankan misi dan jiwa pelayanan publik. Birokrasi yang demikian justru lebih banyak melayani diri sendiri dan bahkan malah minta dilayani, padahal posisinya adalah sebagai pelayan publik.¹⁵

c. Kegagalan Eksekutif

Kegagalan konsep eksekutif dalam kebijakan pertanahan terjadi karena seorang eksekutif dipandang sebagai

penentu dan bisa melakukan segalanya, sehingga harapan berlebihan terhadap seseorang menjadi kontraproduktif ketika yang diharapkan tidak bisa berbuat apa-apa. Kegagalan terhadap eksekutif ini juga disebabkan oleh adanya faktor lain, seperti rendahnya profesionalitas, budaya feodalisme, job deskripsi yang kabur, rendahnya tanggung jawab, bahkan tidak terdapat pertanggungjawaban publik atas produk sertifikat tanah yang dihasilkan oleh stelsel pendaftaran hak atas tanah dalam sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN serta secara umum kegagalan tersebut disebabkan oleh menduanya posisi eksekutif, misalnya Gubernur sebagai Kepala Daerah dan Kepala Pemerintahan. Posisi eksekutif di Indonesia tidak diimbangi oleh pilar demokrasi yang lain, yakni legislatif, yudikatif, masyarakat dan pers. Ini menunjukkan betapa parahnya kegagalan eksekutif. Ia akan bertindak semaunya sendiri, dan mendapatkan pembenaran sendiri.

d. Kegagalan Legislatif

Kegagalan ini dipicu oleh kuatnya aturan internal yang menjebak, yang dibuat legislatif, juga dipicu oleh realitas kuatnya anggota eksekutif. Realitasnya anggota legislatif banyak yang minta petunjuk pada eksekutif. Padahal idealnya, legislatiflah yang memanggil eksekutif. Kedudukan MPR sebagai lembaga tertinggi negara, ternyata masih dikalahkan oleh tingginya posisi Presiden, misalnya, tinjauan ini bisa terkait dengan budaya politik kita yang masih feodal, atau yang lain, yang jelas ini merupakan fakta yang ironis. Imbas dari kegagalan legislatif tersebut mempengaruhi pada kebijakan hukum pertanahan kemudian berdampak pada kinerja sistem pendaftaran tanah dalam sistem birokrasi dan pelayanan publik Badan Pertanahan Nasional.

e. Kegagalan Politik

Refleksi kegagalan kepentingan dalam kebijakan hukum pertanahan pada sistem pendaftaran tanah ini juga disebabkan oleh kuatnya *interest group*

¹⁵ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 187.

dalam pembuatan keputusan (khususnya keputusan tentang regulasi pertanahan) adalah penyebab utama kegagalan ini. Misalnya, banyaknya anggota legislatif yang diangkat, anggota legislatif yang dipilih pun pada saat proses pencalonan melalui proses listus oleh eksekutif (zaman Orba). Letak distorsi yang paling mengerikan dari sebuah proses kenegaraan bahwa lembaga eksekutif adalah lembaga yang paling berhak menentukan. Kenyataannya representasi rakyat yang ada diparlemen belum bisa atau belum berani mengubah tradisi feodal itu. Tentu, bagi konstitusi, bahwa kedua lembaga negara itu sejajar dan yang satu tidak berada di atas satu lembaga. Jika ada kondisi yang menunjukkan bahwa negara legislatif dan eksekutif, salah satunya masih lebih berkuasa daripada yang lain, tentu ini merupakan ironi konstitusi.

f. Kegagalan Civil

Kontrol masyarakat terhadap kebijakan pemerintah (didalamnya adalah kontrol terhadap kebijakan pertanahan) di Indonesia pemicunya sebenarnya justru karena keterkekangan pers atau tidak bebasnya pers menyuarakan kritik kehendak rakyat (Orba).¹⁶ Yang demikian itu adalah kerugian publik secara keseluruhan. Pengembangan opini publik yang merugikan yang direkayasa oleh elit-elit birokrasi ditingkat struktur kekuasaan menyebabkan kondisi tak terhindarkan, yakni semakin tidak terdidiknya masyarakat dalam politik. Kalaupun terdidik, tentu bukan karena ulah *opinion building* yang bertanggung jawab itu.

Kaitannya dengan kegagalan konsep civil dalam kebijakan pertanahan yaitu tidak terkontrolnya pelaksana kebijakan pemerintah dalam sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN, dimana pelaksanaan kebijakan pertanahan dipandang rigit, terbelit-belit,

tidak efisien dan tidak efektif serta hasilnya tidak akurat, hal tersebut sudah bukan rahasia umum lagi, akan tetapi pers tidak pernah bisa membongkar, dan hal itu menunjukkan adanya fungsi kritik civil yang tidak berjalan dengan baik, atau lebih tegasnya merupakan kegagalan civil.

g. Kegagalan Yudisial

Kegagalan konsep yudisial disebabkan oleh interpretasi terhadap hukum dan konstitusi, baik dilakukan oleh yudikatif pusat atau daerah. Penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, selain dipicu oleh terpakunya pada bukti formal dan material, juga dipicu oleh kuatnya mafia peradilan dan intervensi eksekutif, serta kelompok kepentingan yang begitu kuat (termasuk kekuatan sosial personal). Dengan demikian, supremasi hukum yang didambakan justru tidak terlaksana. Politisasi birokrasi terjadi dimana-mana tidak terkecuali didalam tubuh BPN. Kelahiran kabinet pelangi di era reformasi ini telah menjadikan sebuah tangan kanan sistem birokrasi pertanahan didalamnya berisi agunan-agunan, kepentingan-kepentingan politik tertentu dan digaransi oleh elit politik. Politisasi birokrasi pertanahan ini, jika terjadi terus-menerus dan secara diam-diam kita pelihara, maka tidak ada harapan Indonesia mempunyai sistem birokrasi dan pelayanan publik yang sehat dan jujur.

Untuk itu dari seluruh penjelasan tersebut diperlukan adanya **Rekonstruksi Kebijakan Hukum Pertanahan** khususnya pada stelsel yang mendasari sistem pendaftaran tanah pada sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN. Seiring dengan perkembangannya demokrasi di Indonesia, maka dalam kenyataan berkembang terhadap ketidakpuasan pada stelsel publisitas negatif (berunsur positif) pada sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN, semakin hari telah meningkatkan secara progresif. Kebebasan berpendapat dan kebebasan informasi tentang pertanahan antar Negara manapun antar bangsa sudah mutlak tidak terelakkan, dimana pegawai negeri (pegawai BPN) adalah sosok yang dipandang

¹⁶ Di Amerika pemicunya adalah kebebasan pers yang sangat bebas tetapi tidak bebas nilai. Kebebasan pers di Amerika mampu menjadi penyeimbang (kontrol yang efektif) antara kebijakan dan pelaksanaan birokrasi dan pelayanan publik.

paling banyak informasi atas sebagian besar wacana publik akan mampu memberikan kontribusi yang efektif bagi pembentukan kebijakan publik (tidak terkecuali pada khususnya kebijakan hukum pertanahan).¹⁷

Konstruksi kebijakan hukum pertanahan progresif yang berbasis nilai keadilan sosial:

- a. Konstruksi ideal stelsel publisitas negatif (berunsur positif) kebijakan hukum pertanahan dalam sistem pendaftaran tanah untuk mewujudkan keadilan sosial. Pendaftaran Pemerintah dalam rangka mewujudkan keadilan sosial menuju masyarakat yang makmur dan sejahtera, mengatur bahwa pemberian hak atas tanah mewajibkan setiap hak atas tanah harus mempunyai fungsi sosial (Pasal 6 UUPA), demikian ditujukan untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melebihi batas tidak diperkenankan. Pemerintah berhak dan mempunyai kewajiban dalam pengaturan hak atas tanah sehingga pemerintah dalam hal ini diwakili oleh BPN wajib untuk melaksanakan pengawasan terkait dengan penetapan batas luas maksimum dan/atau minimum tanah yang dapat dimiliki oleh suatu keluarga atau badan hukum.
- b. Konstruksi existing stelsel publisitas negatif (berunsur positif) dan konsisten pelaksanaan asas dan tujuan sistem pendaftaran tanah. Uraian terdahulu menunjukkan pelaksanaan sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN, banyak terjadi penyimpangan asas-asas dalam sistem pendaftaran hak atas tanah, maka hasil penelitian ini memberikan konstruksi mengenai pentingnya konsistensi pelaksanaan asas-asas dalam ketentuan sistem pendaftaran hak atas tanah dengan menambah dan menegaskan pentingnya asas akurasi. Jika keberadaan asas akurasi bisa diwujudkan dalam sistem pendaftaran hak atas tanah maka dalam pelaksanaan asas akurasi tersebut harus disinkronisasikan dengan asas mutakhir dan terbuka yaitu untuk memperoleh

hasil yang akurat akan diperoleh pula data-data yang akurat, dan data yang akurat akan diperoleh jika selalu ada pemutakhiran data terhadap sertifikat yang akan jadi obyek transaksi, melainkan pemutakhiran data mana harus didukung dengan teknologi yang mutakhir pula. Pemutakhiran data tanah sudah semestinya meliputi pemetaan atas penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatannya secara akurat, sehingga pemutakhiran data semestinya meliputi pula pendataan atas luas jumlah bidang pemilikan hak atas tanah.

- c. Konstruksi stelsel publisitas progresif dalam kebijakan hukum pertanahan pada sistem pendaftaran tanah untuk mewujudkan keadilan sosial. Melihat kenyataan terjadinya banyak penyimpangan dalam pelaksanaan sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN, kiranya sudah saatnya untuk dibangun model rekonstruksi kebijakan hukum sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Rekonstruksi terhadap perlindungan masyarakat atas kewenangan hak penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah, harus dibangun berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, sebagai falsafah Negara. Pancasila tidak hanya memiliki kerangka ontologis dan kerangka normatif bagi rakyat Indonesia, tetapi juga memiliki kerangka operasional yang sangat kokoh bagi kerangka kehidupan berbangsa dan bernegara. Sila Pertama menyajikan kerangka ontologis yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa diyakini sebagai sumber nilai, sumber kebenaran dan sumber makna, yang dipercayai sebagai sesuatu yang bersifat harus dan sekaligus dipandang cukup mulia untuk diperhatikan dan menuntut kesetiaan serta ketaatan kita, Sila Kedua Pancasila menjadi kerangka normatif (manusia) Indonesia, Sila Ketiga menyodorkan tesis kesatuan sebagai kerangka operasional dalam kehidupan berbangsa, Sila Keempat memberi tesis kerakyatan sebagai kerangka operasional dalam kehidupan bernegara, sedangkan Sila Kelima mematok tesis keadilan sosial

¹⁷ Widhi Handoko, *Op.Cit.*, hlm. 290.

sebagai kerangka operasional dalam ranah hidup masyarakat.

Pendekatan hukum progresif sangat relevan untuk melakukan rekonstruksi kebijakan hukum pertanahan pada sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN yang berbasis keadilan sosial.¹⁸ Rekonstruksi kebijakan hukum pertanahan pada sistem hukum harus diawali dengan pembebasan dari kekangan kebijakan politik hukum agraria (termasuk dalam hal ini adalah kebijakan hukum pertanahan) existing, menuju kepada konstruksi kebijakan hukum pertanahan yang baru (kebijakan hukum pertanahan ideal) yang mengarahkan hukum pada pencapaian kebahagiaan sebagai cermin terwujudnya keadilan sosial.

PENUTUP

a. Kesimpulan

1. BPN adalah lembaga negara yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk menata sistem penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumberdaya agraria dalam hal ini menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Selanjutnya dijelaskan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sampai pada penerbitan tersebut dimuka maka dapatlah dipahami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, bahwa kebijakan hukum pertanahan yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia yaitu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum *Recht Kadaster*, untuk menuju ke arah pemberian kepastian hak atas tanah. "*Recht Kadaster*" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum dari tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas

¹⁸ Bahwa landasan kebijakan hukum pertanahan, adalah falsafah UUPA yang dilandaskan pada Pasal 33 Ayat (3) UUD NKRI 1945, ditujukan untuk mencapai keadilan sosial bagi seluruh masyarakat dalam kaitannya dengan perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam.

dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat diatas tanah tersebut.

2. Dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah terdapat hambatan yaitu pada pelaksanaannya yang terkesan sangat rumit, berbelit-belit dan mempersulit yang mudah, tidak humanis, biaya tinggi, dan menimbulkan ketidakpuasaan. Persoalan ini yang menjadi penyebab tidak terpenuhinya prinsip-prinsip dasar BPN, hal ini bisa dikatakan merupakan kegagalan yang muncul akibat dari terjebaknya organisasi pemerintah (BPN) untuk tidak melakukan fungsi-fungsi yang semestinya dilaksanakan (diemban).

b. Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan di atas, maka penulis mengajukan saran yang dapat berguna bagi peningkatan kinerja BPN khususnya dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yaitu:

1. Pemerintah dalam hal ini BPN, hendaknya didalam proses atau tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah dapat lebih ditingkatkan berdasarkan peraturan perundangan yang telah ditetapkan agar masyarakat Indonesia menyadari akan pentingnya pendaftaran tanah guna mendapatkan hak-hak atas tanah supaya tidak menimbulkan konflik kedepannya.
2. Mengingat ada begitu banyak hambatan didalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, kiranya BPN harus melakukan pembenahan secara menyeluruh dan lebih tersistem agar bisa menjadi lebih baik lagi dalam hal melayani masyarakat agar dapat meminimalisasi kecenderungan keluhan yang dialami oleh pihak pemohon dalam mendaftarkan haknya.

DAFTAR PUSTAKA

- Arnowo, Waskito dan Hadi. *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Handoko, Widhi. *Kebijakan Hukum Pertanahan "Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif"*. Yogyakarta: Thafa Media, 2014.

- Hartanto, Andy. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2014.
- Pramukti, Angger Sigit. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Sekarmadji, Andy Hartanto dan Ed Agus. *Panduan Lengkap Praktisi: Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2015.
- Setiabudhi, Donna Okthalia. *Peran Pemerintah Daerah Dalam Menciptakan Kepastian Hukum Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Massal*. Manado: CV Wiguna Media, 2017.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pengadaan Tanah*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2005.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta, 2007.
- Supriyadi. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2012.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Syahrizal, Sitti Zumrokhatum & Darda. *Undang-Undang Pokok Agraria & Aplikasinya mencakup isi dan sistematika perpasal beserta penjelasannya*. Jakarta: Dunia Cerdas, 2014.
- Zein, Ramli. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Rineka Cipta, 1995.