



## PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH UNTUK MENCAPAI KEPASTIAN HUKUM (Suatu Studi di BPN Kota kendari)

Yulfin, Sri Khayati, La Ode Muhram

Fakultas Hukum Universitas Sulawesi Tenggara

### ARTICLE INFO

#### Keywords:

Bpn Kota Kendari,  
Land Rights Registration,  
Legal Certainty.

#### e-mail:

yulfin78@gmail.com

#### Corresponding Author:

Yulfin

Received:02/07/2024

Accepted:21/12/2024

Published:30/04/2025



### ABSTRACT

This study aims to 1) To find out and understand the standards for implementing security for vital objects (pamobvit) in maintaining security and order, 2) To find out and understand the efforts made to meet the standards for implementing security for vital objects (pamobvit) in maintaining security and order. This study is an empirical normative study, by studying books and laws and regulations related to the material for writing the thesis. Data collection techniques in the study were carried out by interviews and literature studies to obtain data related to the title of the thesis being raised. Furthermore, the data was processed and analyzed using qualitative descriptive methods by searching for and finding patterns and describing the reality that occurred. The results of this study conclude that the Standards for Implementing Security for Vital Objects (Pamobvit) in Maintaining Security and Order include Standards for implementing security for vital objects (Pamobvit) aim to maintain security and order in national vital objects (obvitnas) and certain vital objects (obvitter) including important facilities that support national interests, economy, politics, social, culture, defense, and security. This standard is regulated in various regulations, including the Regulation of the Chief of the Republic of Indonesia National Police (Perkap) and related government regulations to further strengthen all matters relating to the proper implementation standards in securing objects, the need for stricter regulation strengthening for its implementation and overcoming existing obstacles, the need for optimal supervision, especially in large areas such as oil refineries or mines, provision of security technology infrastructure such as CCTV and detection sensors, and personnel training to be more responsive to threats that occur.

### I. PENDAHULUAN

Indonesia adalah salah satu Negara Agraris, mayoritas penduduknya memiliki mata pencaharian pada sektor pertanian. Hubungan manusia dan tanah sangatlah erat tak terpisahkan, karena hak atas tanah selalu mengikuti kepastian terhadap pemilik tanah. Adanya hubungan antara manusia

dan tanah tidak terlepas dari fungsi pada kepemilikan tanah. Tanah memiliki fungsi sosial yang berarti kepemilikan tanah tidak secara individu melainkan secara berkelompok baik berupa tanah, mata air yang ada di sekitar tanah, maupun area perkebunan yang dikuasai baik individu maupun kelompok, fungsi lain dari tanah adanya fungsi ekonomi yang mana tanah bisa dialihkan seperti adanya jual beli tanah.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan diberikan penegasan terhadap kekuatan sertifikat. Dampak arti praktisnya selama belum dibuktikan yang sebaliknya data fisik dan data yuridis dalam perbuatan hukum maupun sengketa didepan pengadilan harus diterima sebagai data yang benar. Individu atau badan hukum lainnya tidak dapat menuntut tanah yang telah bersertifikat atas nama orang lain atau badan hukum lainnya jika selama 5 tahun sejak dikeluarkan tidak mengajukan gugatan di pengadilan.

Pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis sampai saat ini masih dianggap belum maksimal dan prosedural dalam masyarakat, walaupun sebelum dilakukan pengukuran oleh tim teknis telah dilakukan pematokan awal oleh para pemilik tanah. Di kota kendari. Peranan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota kendari dalam melakukan pendaftaran tanah sangat dibutuhkan mulai dari tahap permohonan pendaftaran tanah oleh pihak yang berhak atas tanah atau yang dikuasainya diperlukan peran aktif dan ketelitian dari pihak BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota kendari. Berbagai masalah yang muncul seperti adanya sertifikat ganda, penyerobotan lahan yang diikuti dengan tindakan penertiban sertifikat oleh pihak yang tidak berhak merupakan beberapa masalah pertanahan yang kerap muncul di masyarakat berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah, dimana hal tersebut di sebabkan antara lain oleh ketidaktahuan masyarakat tentang obyek tanah yang ternyata telah memiliki sertifikat, kembali dimohonkan untuk diterbitkan sertifikatnya lagi (satu obyek tanah memiliki dua sertifikat). Hal ini terjadi karena masalah terbatasnya pengumuman kepada masyarakat oleh pihak BPN dari proses pendataan data fisik dan data yuridis sampai dengan penerbitan sertifikat.

Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya adalah salah satu proses di dalamnya, ketika dalam proses adjudikasi terdapat masalah dalam penanganannya, seperti adanya ketidakakuratan baik itu data fisik ataupun data yuridis maka akan mengganggu secara keseluruhan proses pensertifikatan tanah. Proses adjudikasi yang merupakan kegiatan dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya, merupakan sebuah proses yang penting karena kebenaran data fisik dan data yuridis adalah yang utama agar tidak terjadi masalah pada sertifikat yang timbul dikemudian hari.

Dengan adanya berbagai kasus sengketa tanah yang terdapat di Kota kendari tentunya menarik perhatian terhadap kasus-kasus yang masalahnya adalah sertifikat ganda, batas, tumpang tindahnya sertifikat dimana ketika sebuah proses pendaftaran tanah telah dilakukan sesuai dengan prosedur tentunya tidak akan terjadi permasalahan.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat, sebagai surat tanda bukti hanya bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai 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 dan Pendaftaran tanah menurut Budi Harsono (2003; 73) adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/ Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

## B. Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah

Adapun tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, sebagaimana pada garis besarnya telah dikemukakan dalam pendahuluan tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah, dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan. Terselenggarakannya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan, tertib administrasi di bidang pertanahan untuk mencapai tertib administrasi tersebut disetiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan.

Terdapat beberapa asas dari pendaftaran tanah (Supriadi, 2007: 164) yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.

- a. Asas sederhana
- b. Asas aman
- c. Asas terjangkau
- d. Asas mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya, dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

### 1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah mempunyai sistem yang berbeda antara negara yang satu dengan negara lainnya namun yang banyak diikuti adalah sistem pendaftaran yang berlaku di Australia yang lazim disebut sistem *Torrens*. *Torrens* ketika menjadi anggota *First Colonial Ministry* dari Provinsi *South* Australia mengambil inisiatif untuk mengintroduksi pendaftaran tanah, yang di Australia terkenal sebagai *real Property Act* Nomor 15 Tahun 1857-1858, sistem ini kemudian dikenal di dunia dengan sistem *Torrens* atau *torrens system* (Supradi, 2007: 166).

Penerapan sistem ini berawal dari cita suatu ketentuan bahwa manakala seorang mengklaim sebagai pemilik *fee simple* baik karena undang-undang atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan atas namanya. Permohonan ini kemudian diteliti oleh *Barrister and conveyancer* yang terkenal sebagai *examiner of title* (pemeriksaan alas hak) dan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 di sebut Panitia Tanah A/B atau Panitia Ajudikasi oleh PP No.24 Tahun 1997. Dalam memeriksa kelayakan sebuah permohonan yang diajukan oleh pemohon maka lahan tersebut akan diuji dan berkesimpulan :

1. Bahwa lahan yang dimohon didaftarkan tersebut baik dan jelas.
2. Bahwa atas permohonan tidak ada sengketa dalam pemilikan tersebut.
3. Bahwa atas permohonannya secara meyakinkan dapat diberikan.
4. Bahwa atas bukti dari alas hak tidak ada orang yang berprasangka dan berkebaratan terhadap kepemilikan pemohon.

Pendaftaran tanah berdasarkan sistem torrens mempunyai kelebihan dan kelemahan. Keuntungan sistem torrens ini yaitu :

1. Menetapkan biaya-biaya yang tak dapat diduga sebelumnya.
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang.
3. Meniadakan kebanyakan rekaman.
4. Secara tegas menyatakan dasarnya
5. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertifikat.

Di samping keuntungan yang terdapat dalam sistem pendaftaran torrens tersebut terdapat juga kerugian dari penggunaan pendaftaran tersebut yaitu :

1. Dia mengganti kepastian dan ketidak pastian.
2. Dia silang dan waktu penyelesaian dari bulan menjadi harian.
3. Dia mengubah menjadi singkat dari kejelasan dan ketidak jelasan dan bertele-tele.

Selanjutnya A. Parlindungan (2003 : 66-67), mengatakan bahwa sungguhpun oleh sistem torrens hal ini juga diinsafi dengan adanya lembaga *examiner of title* (panitia tanah), sehingga memberi kesempatan kepada orang atau pihak yang merasa haknya lebih benar/kuat dari yang terdapat dalam sertifikat untuk mengklaim hal ini, dengan mengajukan kepada pengadilan negeri setempat dengan dugaan siapa yang merasa berhak harus mengajukan bukti-buktinya.

Jika hal-hal ini meyakinkan hakim pengadilan berhak menyatakan bahwa sertifikat itu batal dan menyatakan bahwa orang mengajukan perkara tersebut lebih berhak dan meyakinkan.PP Nomor 24 Tahun1997 menganut stelsel negatif yang ber batas 5 (Lima) tahun.,memperhatikan kedua sistem di atas timbul pertanyaan di Indonesia sistem pendaftaran mana yang dianut. Menelusuri beberapa putusan Mahkamah Agung (MA) tentang kasus yang timbul berkaitan dengan tanah di Indonesia mengarah pada pengakuan sistem stelsel negatif. Hal ini dapat dibuktikan dengan beberapa putusan pengadilan sebagai berikut :

1. Putusan MA tanggal 18 September 1975 No. 459 K/Sip/1975 menentukan "Meningkat stelsel negatif tentang pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia maka pendaftaran nama seseorang di dalam register bukanlah, berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidak absahan dapat dibuktikan oleh pihak lain."
2. Putusan MA tanggal 2 Juli 1974 No.480K /Sip/1973 menentu kan pengoperan hak atas tanah menurut Pasal 26 UUP jo. PP No.10 Tahun 1961 harus dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah,dan tidak dapat dilaksanakan seseorang dibawah tangan, seperti halnya sekarang cara yang harus ditempuh oleh penggugat kalau pihak tergugat tidak mau memenuhi perjanjian tersebut, dengan suka rela penggugat dapat memohon agar kedua akta di bawah tangan, itu oleh pengadilan dinyatakan sah dan berharga serta memohon agar tergugat dihukum untuk bersama-sama dengan penggugat menghadap kepada seorang pejabat pembuat akta tanah untuk membuat akta tanah mengenai kedua bidang perihal tersebut.

3. Putusan MA No. 2339/K/Sip/1982 menentukan menurut UUPA Pasal 5 bagi tanah berlaku hukum adat hal mana berarti rumah dapat diperjual belikan terpisah dari tanah (pemisahan horizontal).

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah yang melibatkan pemerintah (Badan Pertanahan Nasional), sebagai pelaksana dibantu oleh sebuah panitia independen. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 8 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa : (1) dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh sebuah Panitia Ajudikasi, yang dibentuk oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk; (2) susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

1. Seorang ketua panitia merangkap anggota yang di jabat oleh seorang pegawai BPN.
2. Beberapa orang anggota yang terdiri dari seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan di bidang pendaftaran tanah, seseorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan di bidang hak atas tanah, kepala desa/ kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang pamong desa/kelurahan yang ditunjuknya.
3. Keanggotaan panitia adjudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
4. Dalam melaksanakan tugasnya panitia adjudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan administrasi yang tugas dan susunannya diatur oleh menteri.

Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP No. 10/1961 yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yaitu bukan sistem publikasi negatif yang murni sebab sistem publikasi negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut.

Ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpul sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertifikat haknya, biarpun sistem publikasi nya negatif tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

1. Proses Pendaftaran Tanah
2. Penetapan batas-batas bidang tanah
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
4. Pembuatan daftar tanah
5. Pembuatan surat ukur
6. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak

Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak baru dan hak lama, hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP No. 24 Tahun 1997. Sedangkan hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari koversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP 10 Tahun 1961.

### **C. Panitia Proses Pendaftaran Tanah ( Ajudikasi)**

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Susunan Panitia Ajudikasi terdiri

dari:

- a. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional.
- b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari:
  - Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.
  - Seorang pegawai Badan pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah.
  - Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya

Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. (Pasal 12 PP 24 Tahun 1997)

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. (Pasal 15 PP 24 Tahun 1997)

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diatur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Daftar isian beserta peta bidang atau bidang- bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis

atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor pertanahan dan kantor kepala desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu. Selain pengumuman, dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.

Dalam jangka waktu pengumuman tersebut ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat atau melalui jalur pengadilan. (Pasal 30 PP 24 Tahun 1997)

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara. Setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangkelengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk :

- a. hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah.
- b. Pengakuan Pembukuan hak atas tanah.
- c. Pemberian hak atas tanah.

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar . (Pasal 29 PP 24 Tahun 1997). Setelah semua kegiatan tersebut maka, sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud di atas.

#### **D. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**

##### **1. Definisi Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**

Sesuai dengan Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa : Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yaitu surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

## 2.. Fungsi Sertifikat Bagi Pemegangnya

Sebagai konsekuensi dari terciptanya kepastian hukum mengenai subyek dan obyek maka dengan diterbitkannya sertifikat tersebut dapat menimbulkan beberapa fungsi bagi pemiliknya yaitu:

- a. Nilai ekonomisnya (harga jual) lebih tinggi
- b. Tanah lebih mudah dijadikan sebagai jaminan utang
- c. Potensi untuk menang dalam berperkara lebih terbuka
- d. Dapat memberi proteksi yuridis bagi pemegangnya

### III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini akan difokuskan pada Kantor Pertanahan Kota kendari yang merupakan wilayah kerja dari Kantor Pertanahan terdapat beberapa tanah yang belum bersertifikat dan tentunya akan menjalani proses pendaftaran tanah (ajudikasi). Jenis data yang digunakan adalah primer dan sekunder yang berasal dari field research dan Library research. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi dan menganalisis secara kualitatif.

### IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Proses Pelaksanaan Praktik Dalam Pendaftaran Tanah (Ajudikasi)

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. (Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Asran,S.SiT. Selaku Kepala Seksi Pendaftaran dan Hak Atas Tanah, Tanggal 30 Desember .2024 bahwa kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

Tim yang dibentuk oleh BPN tersebut diberi nama Panitia Ajudikasi. Terdiri dari dua komponen pokok, yaitu tim yuridis dan tim teknis. Tim yuridis melaksanakan tugas dalam rangka pengumpulan surat-surat yang berkaitan dengan data kepemilikan tanah. Sedangkan tim teknis melaksanakan tugas pengukuran. Target waktu penyelesaian pelaksanaan adjudikasi adalah 1 tahun anggaran, dengan target bidang yang telah ditetapkan oleh Kepala BPN. Satu Panitia Ajudikasi dapat meliputi beberapa desa. Sistem pendaftaran yang digunakan disebut system pendaftaran secara sistematis, artinya pengukuran yang dilaksanakan merupakan satu rangkaian system koordinat.

Ajudikasi merupakan salah satu implementasi dari peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan khususnya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah serta peraturan dan ketentuan lainnya. Berdasarkan wawancara tanggal 30 Desember 2024 dengan bapak Asran,S.SiT. (Kepala seksi Pendaftaran dan Hak Atas Tanah, Tanggal 30 Desember .2024), menjelaskan bahwa : "Berpedoman ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka untuk melaksanakan pendaftaran

tanah secara sistematis di dasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan Sumber pembiayaannya berasal dari rupiah murni dan Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Asran.,S,SIT. selaku Kasubsi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan , (Wawancara, 30 Desember 2024), menyatakan bahwa : “ajudikasi merupakan salah satu proyek dari BPN Pusat dan terdapat daerah-daerah untuk wilayah pelaksanaan proyek tersebut dengan kuota yang dimilikinya pula, proyek ajudikasi mirip dengan proyek PRONA yang pernah juga dilaksanakan oleh BPN”

Mewujudkan hal tersebut merupakan beban kerja sangat berat, namun tekad dan kuat, motivasi yang tinggi serta optimisme dan tanggung jawab penuh, oleh karena itu panitia dan tim ajudikasi merupakan pelaksana tim yang bekerja dengan cermat, teliti dan akurat sebab ini bersangkutan dengan sertifikat hak atas tanah yang merupakan tanda bukti hak yang berkekuatan hukum. Badan Pertanahan Negara dalam mengumpulkan dan menetapkan kebenaran data fisik serta data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya membentuk tim ajudikasi. dan Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari:

- a. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional.
- b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari:
  - Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.
  - Seorang pegawai Badan pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah.
  - Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya

Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasi Pendaftaran Tanah, (Wawancara, 30 Desember 2024), menyatakan bahwa :“Program sertifikasi hak atas tanah yang dilaksanakan melalui Ajudikasi mempunyai sasaran kegiatan sertifikasi bidang tanah yang dipunyai masyarakat, sehingga diharapkan seluruh lapisan masyarakat dapat menikmati manfaat dan arti pentingnya sertifikat tersebut dapat meningkatkan kesejahteraan hidup dan kemakmuran masyarakat” Tanah obyek Ajudikasi adalah:

1. Tanah-tanah yang belum bersertifikat
2. Tanah milik adat (terdaftar pada Buku C Desa) dan Tanah Negara
3. Tanah tidak sengketa
4. Tanah tidak sedang dijaminkan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Asran.,S,SIT. selaku Kasi Pendaftaran Tanah, (Wawancara, 30 Desember 2024), adapun tahap pelaksanaan ajudikasi :

1. Usulan lokasi desa yang disesuaikan dengan kriteria
2. Penetapan lokasi desa sebagai lokasi Ajudikasi oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI.
3. Pembentukan Tim Panitia Ajudikasi Oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI
4. Penyuluhan oleh Tim Ajudikasi dan Tim Penyuluh Kantor Pertanahan
5. Pembentukan Satuan Tugas Pengumpul Data Yuridis oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
6. Pendataan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis dibantu oleh Satgas Kemitraan untuk kelengkapan berkas permohonan dan penyerahan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD)
7. Pemasangan Titik Dasar Teknis orde IV dan pengukuran kerangka dasar teknis
8. Penetapan batas bidang tanah oleh pemilik tanah dengan persetujuan tetangga yang berbatasan di setiap sudut bidang tanah dan dilaksanakan pemasangan tanda batasnya.

9. Pengukuran bidang-bidang tanah berdasarkan tanda batas yang telah ditetapkan dan terpasang.
10. Sidang Panitia Ajudikasi untuk meneliti subyek dan obyek tanah yang dimohon dengan memperhatikan persyaratan yang dilampirkan
11. Pembuktian hak melalui PENGUMUMAN yang diumumkan selama 1 (satu) bulan, guna memberikan kesempatan para pihak untuk mengajukan sanggahan/keberatan
12. Pengesahan atas pengumuman
13. Pembukuan hak dan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah
14. Penyerahan sertipikat hak atas tanah di setiap Desa, peserta membawa KTP asli atau surat kuasa bila dikuasakan.

Adanya pemberian biaya gratis tersebut tidak lepas dari beberapa asas pendaftaran tanah yaitu :

1. Azas sederhana
2. Azas Terjangkau
3. Azas mutakhir
4. Azas Terbuka

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Asran, S.SiT. (Kepala seksi Pendaftaran dan Hak Atas Tanah, Tanggal 30 Desember .2024), sebagai salah satu pemohon dengan proses adjudikasi menyatakan bahwa :“proses pendaftaran tanah (ajudikasi) yang dilakukan oleh kantor pertanahan sudah sesuai dengan prosedur yang dilakukan yaitu dengan melalui tahapan-tahapan yang ada. Hanya yang menjadi kendala adalah adanya biaya yang dipungut dari pihak/oknum pegawai kantor tersebut”.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasi Hak Tanah dan “untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan”

Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.(Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Pertanahan Kota Kendari (Wawancara, 31 Desember 2024) menyatakan “Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran”

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diatur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
  1. 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.

2. Asli akta PPAT 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;
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Daftar isian beserta peta bidang atau bidang- bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari (Wawancara, 31 Desember 2024) mengungkapkan bahwa :“Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor pertanahan dan kantor kepala desa/ kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu. Selain pengumuman, dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa”

Dalam jangka waktu pengumuman tersebut ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat atau melalui jalur pengadilan. (Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) .Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara.

Bila jangka waktu pengumuman berakhir dan masih ada kekurangkelengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk :

- a. Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah.
- b. Pengakuan hak atas tanah.
- c. Pemberian hak atas tanah.

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftarkan dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar . (Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Setelah semua kegiatan tersebut maka, sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud di atas.

Pendaftaran Tanah sebagai salah satu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur dalam rangka pemberian sertifikat sebagai 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. Proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Kendari (Panitia Ajudikasi) telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## **B. Faktor-Faktor Yang Menghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah (Ajudikasi)**

Dalam banyak peristiwa mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah kadangkala terjadi hambatan-hambatan yang mengganggu terlaksananya kegiatan tersebut. Seperti diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat, sebagai surat tanda bukti hanya bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh gambaran bahwa faktor-faktor yang mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan pendaftaran tanah (ajudikasi) disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu :

1. Adanya kesalahan informasi yang diberikan oleh pihak pemohon.

Kesalahan informasi yang diberikan oleh pemohon disebabkan kurang proaktifnya masyarakat sebagai pemohon untuk datang langsung ke kantor pertanahan menanyakan hal-hal apa saja yang menjadi persyaratan administrasi yang harus disiapkan dalam proses awal pendaftaran tanah, sehingga kebanyakan dari masyarakat yang datang untuk melakukan pendaftaran tanahnya syarat-syarat administrasinya yang harus dipenuhi tidak lengkap sehingga dikembali kan berkasnya dan tidak diproses lebih lanjut oleh panitia bagian pemeriksaan berkas.

Kesalahan informasi awal yang diberikan juga kadangkala terjadi dari pihak kantor pertanahan, hal ini terjadi akibat kurangnya sosialisasi kemasyarakat dengan penyuluhan-penyuluhan yang dilakukan di masyarakat sehingga informasi yang didapat oleh pemohon kurang yang berakibat pada saat pemohon mendaftarkan tanahnya, berkas administrasi yang diserahkan oleh pemohon tidak lengkap. Hal ini menjadi dasar dari informasi yang kurang lengkap diberikan oleh pihak kantor pertanahan. (Hasil wawancara, 3 Januari 2025 dengan Kasi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Kendari. Juga berdasarkan hasil wawancara dengan pemohon yang melakukan pendaftaran tanah (ajudikasi) Asran,S.SiT, menyatakan bahwa pihak Kantor Pertanahan kurang melakukan sosialisasi ke masyarakat sehingga kami sebagai pemohon kurang mendapatkan

2. Adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain pada saat proses pendaftaran tanah (ajudikasi) berlangsung.

Sanggahan/keberatan dari pihak lain disebabkan karena tanah yang didaftarkan pemohon adalah tanah sengketa sehingga pada saat prosesnya tanah tersebut tidak dilanjutkan oleh panitia yang melakukan pengukuran dan pemetaannya dikembalikan terlebih dahulu kepada pemohon untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut dan apabila sengketa permasalahan tanah tersebut telah selesai maka panitia akan melanjutkan kembali pengukuran dan pemetaan yang pernah dilakukannya (Hasil wawancara, 31 Desember 2024 Bapak Asran, S.SiT. dengan Kasi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Kendari). Namun, kadangkala yang terjadi apabila sengketa hak atas tanah telah diselesaikan oleh pihak pemohon maka yang seharusnya

adalah dilanjutkan prosedur pendaftarannya. Akan tetapi pemohon harus mendaftarkan kembali lagi dari tahap awal pendaftaran tanah.

3. Pemohon menggunakan jasa orang lain.

Pemohon menggunakan jasa orang lain (calo) disebabkan karena pemohon tidak mau susah dalam hal pengurusan administrasinya sehingga mereka menggunakan jasa orang lain, ini dikarenakan pemohon hanya menginginkan kemudahannya saja tanpa harus bolak balik ke kantor pertanahan untuk mendaftarkan tanahnya. Penggunaan jasa orang lain diakibatkan oleh berbelit-belinya prosedur administrasi pada pendaftaran yang menyebabkan pemohon ingin segera menyelesaikan proses dengan menggunakan jasa calo. Penggunaan jasa calo juga menimbulkan konsekuensi seperti adanya biaya di luar

Walaupun ditemukan beberapa hal yang menjadi permasalahan dalam pelaksanaannya, adjudikasi membawa pengaruh yang cukup besar dalam peningkatan jumlah bidang tanah yang telah didaftarkan haknya., yang dibuktikan dari tingkat produktivitas pelaksanaan adjudikasi pertahun .

## V. KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Proses pelaksanaan praktik dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Kendari (Panitia Adjudikasi) telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Faktor – faktor yang menghambat proses pelaksanaan praktik dalam pendaftaran tanah ialah kadang kalanya kesalahan informasi yang diberikan oleh pemohon, adanya sanggahan/ keberatan dari pihak lain, dan penggunaan jasa orang lain dalam pengurusan pendaftaran tanah.

### B. Saran

1. Agar pihak Kantor Pertanahan Kota Kendari dapat meningkatkan jumlah tanah yang menjadi prioritas dalam pendaftaran tanah (ajudikasi).
2. Agar pihak Kantor Pertanahan Kota Kendari dalam melakukan proses pendaftaran tanah (ajudikasi) senantiasa memperhatikan kelengkapan informasi dan data yang diberikan pemohon.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adijani al-Alabij, *1992, Perwakafan Tanah di Indonesia*, Rajawali Pers Jakarta.
- A.P Perlindungan, *2003, Aneka Hukum Agraria*, Alumni Bandung.
- \_\_\_\_\_, *2004, Komentor Atas UUPA*, Alumni Bandung.
- \_\_\_\_\_, *2000 Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- \_\_\_\_\_, *2001, Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Mandar Maju, Bandung.
- Bachtiar Effendi, *2004, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaan*, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, *2008, Beberapa Analisis tentang Hukum Agraria II*, Penerbit Esa Studi Klub, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, *2000. Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, *2000 Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*.
- Effendi Perangin, *2004. Mencegah Sengketa tentang Hukum Agraria*, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- \_\_\_\_\_, 2004. *Praktek Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2004. *Hukum Agraria Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 2004. *Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan sesudahnya berlakunya UUPA*, Armico, Bandung.
- Endang Sukendar, *Tanah sebagai Komoditas*, 2006 Lembaga Studi & Advokasi Masyarakat, Jakarta.
- Maria SW Sumardjono, 2003. *Tanah Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Sosial dan Budaya*, Raja Grafindo, Surabaya.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 2003. *Hukum Natariat di Indonesia suatu Penjelasan*. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 2000. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soetomo, Pedoman. 2007. *Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya Malang.
- Syahdani, Remi, 1999. *Hak Tanggungan (Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi PPAT)*, Alumni, Bandung

#### **Peraturan Perundang Undangan.**

- Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3/1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.