

TINJAUAN HUKUM TERHADAP KENDALA PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KOTA SAMARINDA

Hj. Wahyuni Safitri

Dosen Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

ABSTRAK

Pendaftaran tanah secara pasif sangat tergantung dari aktifitas dan kesadaran masyarakat akan pentingnya sebuah sertifikat hak atas tanah. Pendekatan yang dilakukan penulis dalam tulisan ini adalah dengan menggunakan metode yuridis empiris.

Dalam penelitian yang dilakukan tersebut, penulis menemukan beberapa kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Samarinda, yaitu faktor petugas, lemahnya koordinasi antar instansi, masuknya sejumlah perusahaan swasta, budaya masyarakat lokal, serta lemahnya kesadaran masyarakat.

Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis tersebut, diharapkan akan ditemukan solusi terhadap kendala-kendala di atas, sehingga kemudian dapat lahir kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Kata Kunci ; Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum

PENDAHULUAN

Kebijaksanaan nasional di bidang pertanahan yang digariskan ketentuan-ketentuan pokoknya dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang pada dasarnya merupakan penjabaran terhadap ketentuan-ketentuan mengenai pemanfaatan tanah dan sumber daya alam pada umumnya, sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945, yang meletakkan landasan utama bagi bangsa Indonesia untuk mewujudkan tujuan nasional tersebut, kebijaksanaan pertanahan nasional dikembangkan berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat"

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 ayat (2) sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menggariskan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat tidak perlu bertindak sebagai pemilik tanah, namun lebih tepat bertindak sebagai badan penguasa.

Hak menguasai negara atas tanah memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk dapat tingkatan tertinggi.

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Bagi tanah-tanah yang belum ada suatu hak di atasnya atau dikenal dengan sebutan tanah negara, maka tanah tersebut merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Sedangkan bagi tanah-tanah yang telah dipunyai seseorang atau badan hukum dengan suatu hak misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan, maka tanah-tanah tersebut merupakan tanah yang dikuasai negara secara

tidak langsung, artinya kekuasaan negara atas tanah tersebut dibatasi oleh isi dari hak itu dengan perkataan lain sampai sejauhmana negara memberikan kekuasaan kepada pemegang hak untuk menggunakan haknya, maka sampai disitulah kekuasaan negara tersebut.

Untuk dapat menggunakan tanah negara tersebut maka perlu dimohonkan haknya terlebih dahulu. Selanjutnya dengan diperolehnya hak atas tanah tersebut maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, hal ini berarti bahwa negara telah memberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan lainnya.

Untuk tertib hukum dan tertib administrasi tanah-tanah yang dikuasai oleh negara atau badan hukum atau instansi pemerintah, maka harus didaftarkan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Proses pendaftaran tanah ditinjau dari mekanisme prosedur dalam kepemilikan aset suatu bidang tanah melalui proses yang runtut dan berkaitan mulai dari pembuktian riwayat penguasaan, pengumpulan data yang berkaitan dengan pembuktian tersebut, inventarisasi dan penelitian lapangan dari sisi formal dan yuridis untuk membuktikan keberadaan dan keakuratan data yang ada, pencatatan data dan informasi, yang dipublikasikan untuk memenuhi asas publisitas, penerbitan surat bukti hak kepemilikan sertipikat hak atas tanah, dan pendokumentasian dan pemeliharaan data merupakan kegiatan sertifikasi hak atas tanah atau pendaftaran tanah pertama kali.

Hal ini dapat dipahami sebagai proses kehati-hatian karena menyangkut legalitas hukum yang berdampak pada akibat hukum yang timbul apabila terjadi perbuatan hukum maupun peristiwa hukum, di kemudian hari. Artinya, sepanjang tanahnya masih ada dan ada pihak-pihak yang berkepentingan dengan tanah tersebut, akibat hukum akan selalu ada.

Pendaftaran tanah ditinjau dari status tanahnya dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu tanah Negara dan tanah adat. Tanah negara tidak memerlukan pengumuman kepada publik, karena negara sudah yakin bahwa tanah yang akan diberikan kepada seseorang adalah tanahnya. Sedangkan tanah adat harus memenuhi proses ini semata-mata untuk memberi kesempatan kepada siapapun yang berkepentingan untuk dapat berbagi bukti pemilikan yang terkuat, dengan demikian negara berkeyakinan bahwa orang yang akan memiliki tanah, adalah subyek yang berhak untuk sebidang obyek tanah.

Pola pendaftaran tanah secara pasif sangat tergantung dari aktifitas dan kesadaran masyarakat akan pentingnya sebuah sertipikat hak atas tanah. Kesadaran masyarakat dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain perkembangan ekonomi, pendidikan, jiwa enterprenership dll. Kenyataan menunjukkan bahwa daerah perkotaan mempunyai tingkat volume sertifikasi yang lebih tinggi dari tingkat pedesaan.

Namun demikian, program-program pemerintah dalam mendukung dan mempercepat pendaftaran tanah selalu bergulir dari tahun ke tahun. Tentu saja sasarannya adalah masyarakat dengan tingkat ekonomi yang rendah. Program tersebut antara lain Prona (Proyek Operasi Nasional), Pronada (Proyek Operasi Nasional Daerah), Sertifikasi Usaha Kecil Menengah (UKM) dan Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah),

walaupun program tersebut masih kurang memberi andil yang berarti, sehingga tidak sedikit jumlah bidang tanah yang belum terdaftar.

Salah satu kendala lain adalah akses masyarakat terhadap informasi dan pelayanan masih minim. Kota Samarinda yang sebagian masyarakat hidup di lingkungan pedesaan dengan fasilitas dan sarana transportasi dan komunikasi yang terbatas, menjadi kendala lain yang bisa dihadapi dan diatasi dengan berbagai cara. Pendekatan pelayanan dengan sistem jemput bola merupakan salah satu solusi yang telah dilakukan oleh Petugas Kantor Pertanahan (BPN) melalui beberapa pelayanan keliling dari desa ke desa yang langsung berhadapan dengan masyarakat dalam bentuk kegiatan, sosialisasi, penyuluhan, pendaftaran tanah, pengukuran, penyerahan sertifikat ialah program Larasita.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah tersebut, sehingga sudah merupakan kewajiban bagi masyarakat yang menguasai tanah untuk dapat mendaftarkan tanahnya tersebut. Dengan adanya partisipasi dan peran aktif dari pada masyarakat dalam proses pendaftaran tanah tersebut, diharapkan akan lebih meminimalisir terhadap sengketa-sengketa pertanahan yang kerap kali muncul khususnya di Kota Samarinda.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian dalam latar belakang, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Samarinda ?
2. Bagaimana fungsi dan peranan pendaftaran tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah ?

TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

Berdasarkan hak penguasaan, tanah-tanah yang ada di Kota Samarinda dikuasai oleh masyarakat pribumi (warga negara Indonesia), akan tetapi kepemilikannya tanpa disertai dengan adanya bukti kepemilikan yang sah, hal tersebut disebabkan tanah yang dikuasai belum didaftarkan. Hal ini selain akan berdampak pada rawannya timbul sengketa pertanahan juga sangat menyulitkan pemerintah dalam menyediakan informasi di bidang pertanahan. Sehingga dengan demikian yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah ;

1. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Samarinda.
2. Untuk mengetahui fungsi dan peranan pendaftaran tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah

Adapun yang menjadi kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut ;

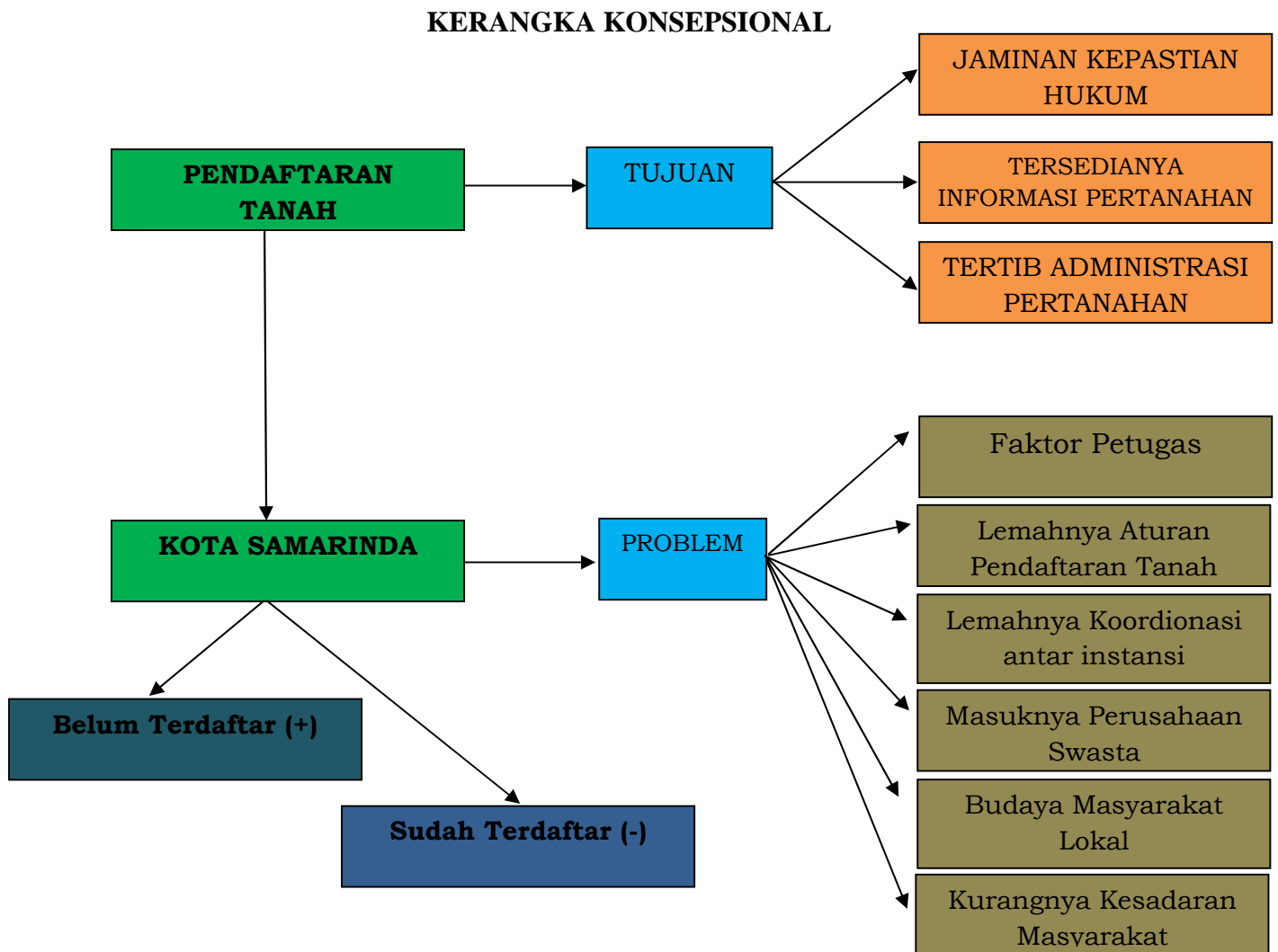
1. Bagi Pemerintah

Dengan adanya penelitian ini dapat memberikan masukan kepada pemerintah Kota Samarinda dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Samarinda untuk dapat menemukan terobosan, solusi untuk mengatasi berbagai macam problem yang menjadi faktor penyebab tidak berjalannya pendaftaran tanah di Kota Samarinda

secara baik atau pemerintah dapat menemukan program-program baru terkait percepatan pendaftaran tanah di Kota Samarinda dari data hasil penelitian yang terhimpun.

2. Bagi Masyarakat

Bahwa dengan adanya penelitian ini, diharapkan masyarakat dapat memahami tentang arti pentingnya melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut atas hak-hak tanah yang telah dikuasai.



METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah Metode Penelitian Yuridis Empiris, yaitu penelitian dengan cara mengadakan penelitian langsung pada obyek yang diteliti (observasi lapangan) guna mendapatkan data yang diperlukan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendekatan Yuridis Empiris dimaksudkan untuk menelusuri Peraturan Perundang-undangan, dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan

implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Sumber Data

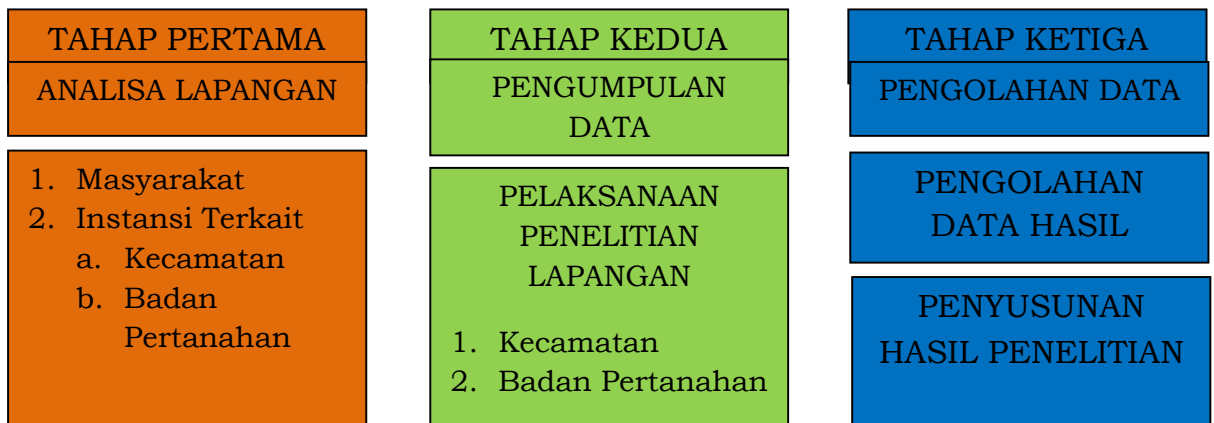
- a. Data Primer, adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan dengan cara wawancara dan mengajukan daftar pertanyaan kepada narasumber penelitian
- b. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan yang merupakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari, sebagai berikut :¹
 - 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari :
 - a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - c) PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997
 - 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan kejelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
 - 3) Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari :
 - a) Kamus Umum Bahasa Indonesia
 - b) Kamus Hukum
 - c) Kamus Inggris-Indonesia
 - d) Ensiklopedia

3. Metode Pengumpulan Data

- a. Wawancara, yaitu melakukan tanya jawab secara langsung dengan subjek penelitian (narasumber dan responden) tentang permasalahan dalam penelitian ini dengan menggunakan pedoman wawancara.
- b. Daftar pertanyaan, yaitu menyampaikan daftar pertanyaan secara tertulis kepada subjek penelitian (narasumber dan responden) tentang permasalahan dalam penelitian ini.
- c. Studi dokumentasi, yaitu dengan cara mempelajari, mengkaji dan menelaah bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier.

Adapun teknis pelaksanaan pengumpulan data tersebut adalah sebagai berikut ;

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal 13



4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi di Pemerintah Kota Samarinda.

5. Subyek Penelitian

Adapun informasi/responden terdiri dari :

- a. Instansi Pemerintah, masyarakat hukum lainnya (Pemerintah Daerah dan tokoh masyarakat)
 1. Kecamatan Samarinda Utara
 2. Kecamatan Palaran
 3. Kantor Pertanahan Kota Samarinda

Peneliti memilih Kecamatan Samarinda Utara dan Kecamatan Palaran sebagai sampel penelitian, karena kecamatan tersebut merupakan kecamatan yang ada di kota Samarinda yang jaraknya cukup jauh dengan Kantor Pertanahan Kota Samarinda, sehingga Peneliti mencoba untuk melihat apakah jarak tempuh tersebut juga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Samarinda.

- b. Tokoh Masyarakat

Khususnya masyarakat di Kecamatan Samarinda Utara dan Kecamatan Palaran.

- c. Penegak Hukum
 1. Kepolisian Daerah Kalimantan Timur

Faktor yang menyebabkan Peneliti menjadikan Kepolisian Daerah Kalimantan Timur sebagai salah satu sampel untuk diteliti, adalah bahwa Peneliti mencoba melihat banyaknya jumlah kasus pertanahan terkait pendaftaran tanah tersebut, baik yang diajukan ke persidangan ataupun yang masih dalam proses.

6. Teknik Sampling

Pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *non random sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel dengan tidak memberikan kesempatan yang sama kepada anggota populasi yang dipilih untuk dijadikan sampel. Adapun jenis pengambilan sampel yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*, yaitu pengambilan sampel yang dilakukan dengan cara menetapkan calon responden berdasarkan kriteria tertentu yang telah ditetapkan sebelumnya.

7. Analisis Data

Keseluruhan data baik Primer maupun Sekunder di analisis secara kualitatif terutama yang menyangkut Peraturan Pemerintah Nonor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya dibandingkan dengan implementasi atau pelaksanaannya dilapangan, sehingga dari dianalisis tersebut ditemukan jawaban atas masalah yang diteliti.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Monografi dan Kondisi Pertanahan Kota Samarinda

Kota Samarinda mencakup wilayah seluas 71.800 Ha atau 718 Km². Kota Samarinda secara astronomis terletak pada posisi antara 117°03'00" - 117°18'14" Bujur Timur dan 00°19'02" - 00°42'34" Lintang Selatan, dengan jumlad 10 (sepuluh kecamatan) yang terbagi kedalam 53 (lima puluh tiga) kelurahan.

Batas wilayah Kota Samarinda adalah:

- a. Sebelah Utara : Kec. Muara Badak Kabupaten Kukar
- b. Sebelah Timur : Kecamatan Anggana dan Sanga-Sanga (Kab Kukar)
- c. Sebelah Selatan : Kec Loa Janan .Kab Kutai Kartenegro
- d. Sebelah Barat : Kec. Muara Badak Tenggarong Seberang (Kab Kukar)

Pola penggunaan tanah di Kota Samarinda mengikuti pola penyebaran penduduk yang ada. Akumulasi penduduk sebagai besar terdapat pada lokasi-lokasi yang dikembangkan oleh Pemerintah seperti : Pusat Perdagangan, Pusat Industri dan lokasi Transmigrasi dimana daerah-daerah tersebut sudah mempunyai transportasi yang memadai.

Penggunaan Tanah di Kota Samarinda yang paling luas adalah lahan bukan sawah sebesar 39.338 ha atau 54.79 % dari luas Kota Samarinda, diikuti rumah bangunan dan halaman sekitar sebesar 22.896 ha atau 31.89 %.

Untuk Kota Samarinda hingga Desember 2011, jumlah tanah yang sudah terdaftar adalah sebagai berikut ;

Tabel 1 : Sertifikat Rutin

No	Bln	Hak Milik		HGB		Hak Pakai		Hak Pengelolaan			
		Sert	Luas	Sert	Luas	Sert	Luas	Sert	Luas		
1	Jan	96	50573	12	307105	1	4011	0	0	109	361689
2	Feb	82	31004	18	219232	0	0	1	121350	101	371586
3	Mar	95	129009	5	242368	0	0	0	0	100	371377

		30	64804	23	61971	0	0	0	0	53	126775
--	--	----	-------	----	-------	---	---	---	---	----	--------

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Samarinda

Tabel 4 : Sertifikat Pengganti

No	Bln	Hak Milik		HGB		Hak Pakai		Hak Pengelolaan			
		Sert	Luas	Sert	Luas	Sert	Luas	Sert	Luas		
1	Jan	3	637	4	849	0	0	0	0	7	1486
2	Feb	0	0	1	214	0	0	0	0	1	214
3	Mar	6	10723	0	0	0	0	0	0	6	10723
4	Apr	5	5178	0	0	0	0	0	0	5	5178
5	Mei	11	26076	0	0	0	0	0	0	11	26076
6	Jun	4	850	0	0	0	0	0	0	4	850
7	Jul	3	472	1	75	0	0	0	0	4	547
8	Agu	2	346	0	0	0	0	0	0	2	346
9	s	1	709	0	0	0	0	0	0	1	709
10	Sept	6	21585	2	639	0	0	0	0	8	22224
11	Okt	20	20162	2	9532	0	0	0	0	22	29694
12	Nov	7	99928	0	0	0	0	0	0	7	99928
	Des										
		68	186666	10	11309	0	0	0	0	78	197975

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Samarinda

2. Sistem Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kota Samarinda

Sama halnya dengan daerah-daerah lain yang ada di Indonesia, bahwa sistem pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Samarinda dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu ;

a. Pendaftaran Tanah Dengan Sistematis

Secara Sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah.²

Seperti halnya pendaftaran tanah secara sporadik, maka pendaftaran tanah secara sistematis pun merupakan pendaftaran tanah pertama kali, maksudnya penyelenggaraan diperuntukkan khusus bagi bidang-bidang hak atas tanah yang belum pernah dibukukan atau disertifikatkan, termasuk tanah hak milik yang berasal dari tanah negara yang diberikan pemerintah untuk seseorang atau badan hukum yang memenuhi syarat subyek hak.

Pendaftaran tanah secara sistematis memiliki keistimewaan tersendiri, antara lain sifat pelaksanaannya yang massal, serentak, proaktif dan karena sistem pendaftaran tanah dengan cara sistematis melalui panitia adjukasi merupakan program pemerintah, maka biaya untuk pendaftaran tanah tersebut dibebaskan atau gratis, tidak peduli dia orang yang kaya atau miskin, karena program ini disubsidi 100 persen oleh pemerintah.

b. Pendaftaran Tanah Dengan Sporadik

² Herman Hermit, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah (tanah hak milik, tanah negara, tanah Pemda, dan balik nama) Teoridan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 2009, hal 12

Secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran bidang-bidang tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.³

Bagi masyarakat, dalam hal pendaftaran tanah tersebut penerbitan sertifikat secepatnya dengan biaya murah merupakan hal yang terpenting dan diharapkan, sebenarnya keinginan seperti itu tidak keliru karena peraturan tentang pendaftaran tanah pun memang sudah mengamanatkan kepada Badan Pertanahan Nasional seperti itu. Dua dari lima asas pendaftaran tanah ialah sederhana dan terjangkau, sederhana artinya prosedurnya harus mudah dipahami para pemilik atau pemegang hak atas tanah. Terjangkau artinya biaya pendaftaran tanah mesti memperhatikan kemampuan ekonomi rakyat pemilik tanah, khususnya golongan yang tidak mampu.

Cepatnya proses dan murahnya biaya permohonan sertifikat sebagaimana yang tertuang dalam asas pendaftaran tanah, tentunya tidak mengurangi terpenuhinya harapan masyarakat yang lainnya yaitu amannya kepemilikan tanah setelah memiliki surat sertifikat tersebut. Aman, memang juga merupakan salah satu asas dari 5 (lima) asas pendaftaran tanah, aman mesti diterjemahkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai keharusan barhati-hati, cermat, dan teliti dalam memproses penerbitan sertifikat dan pekerjaan pendaftaran tanah lainnya agar tercapainya kebenaran mengenai siapa pemiliknya dan apa yang menjadi obyek kepemilikannya yang disebutkan dalam isi sertifikat tersebut. Ringkasnya, asas aman dimaksudkan agar hasil proses pensertifikatan dan pendaftaran tanah lainnya memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah atau sertifikat

Dalam pendaftaran tanah secara sporadik, masyarakat dikenakan 3 (tiga) macam biaya yaitu :

- 1) Biaya Pelayanan, adalah seragam secara nasional artinya sama untuk semua kota atau kabupaten di Indonesia (diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional).
- 2) Biaya Pengukuran, sedangkan biaya pengukuran berbeda pada setiap kota atau kabupaten.
- 3) Biaya Transportasi Petugas Ukur, sama halnya dengan biaya pengukuran yang juga berbeda di setiap kota atau kabupaten.

3. Prosedur Pendaftaran Tanah Kota Samarinda

Adapun Prosedur pendaftaran tanah pertama kali, seperti halnya yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Samarinda, adalah sebagai berikut ;

- a. Subyek hukum yang menguasai tanah negara melaporkan bidang tanah yang dikuasainya kepada ketua RT setempat dengan melampirkan foto copy surat-surat bukti perolehan tanah dan surat-surat lain yang ada hubungannya dengan tanah tersebut, kemudian oleh ketua RT dibuatkan surat pengantar kepada Lurah atau Kepala Desa.

³ Ibid, hal 7

- b. Lurah atau kepala Desa setelah menerima surat pengantar dari RT, kemudian memerintahkan kepada petugas yang ditunjuk untuk melaksanakan penelitian atas tanah tersebut.
- c. Pegawai yang ditunjuk oleh Lurah atau Kepala Desa untuk melaksanakan penelitian lapangan atas petunjuk dari subyek hukum yang menguasai tanah negara tersebut disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan.
- d. Hasil penelitian tersebut kemudian dibuatkan bentuk gambar atau sket tanah yang ditandatangani petugas yang melakukan penelitian tersebut, selanjutnya disampaikan kepada Lurah atau Kepala Desa dalam bentuk berita acara pemeriksaan tanah.
- e. Bidang tanah yang telah dilakukan penelitian lapangan dan ternyata tidak ada sengketa dari pihak lain, maka selanjutnya tanah tersebut didaftarkan dalam register tanah desa atau kelurahan dan kepada subyek hukum yang menguasai tanah negara tersebut akan dibuatkan surat pernyataan penguasaan tanah (SPPT) yang disertai dengan surat pernyataan tidak sengketa.
- f. Selanjutnya subyek hukum atau pemohon datang ke kantor pertanahan dan mengisi formulir atau blangko hak atas tanah rangkap 3 di **LOKET II** dengan memperlihatkan surat-surat tanah serta disertai dengan ;
 - 1) Pemohon WNI atau Badan Hukum yang ditetapkan pemerintah dan dibuktikan dengan :
 - a) Foto copy KTP : 3 lembar
 - b) Foto copy KK : 3 lembar
 - c) SBKRI / SPGN : 3 lembar
 - d) Akta Pendirian Badan Hukum : jika pemohon BH
 - e) SK Pengesahan BH
 - f) Akta Perubahan dan Pengesahannya
 - g) Foto copy Kartu PNS, ABRI, : jika PNS, ABRI,
SK Pensiunan atau Pensiunan
 - 2) Bukti Penguasaan
 - a) Surat Bukti perolehan tanah : 3 lembar
 - b) Surat pernyataan tidak sengketa : 3 lembar
 - c) SPPT PBB tahun berjalan : 3 lembar
 - d) Surat Setor BPHTB dilaksanakansetelah SK Hak Atas Tanah Terbit
 - 3) Berkaitan Dengan Bidang Tanah
 - a) Tanah sudah dipasang patok batas
 - b) Sudah dirintis sebelum dilakukan pengukuran
 - c) Saksi batas dihadirkan sewaktu pengukuran
 - d) Tidak dalam keadaan sengketa
- g. Setelah oleh pemohon semua telah dipenuhi, selanjutnya akan diterbitkan SPS (Surat Pemerintah Setor) dari LOKET II untuk membayar biaya ukur di LOKET VI, selanjutnya kembali ke LOKET II untuk mendapatkan jadwal pengukuran yang dikonfirmasi ke Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan guna mendapatkan Surat Undangan Pengukuran serta data/nama Petugas Ukur. (***pemohon diharapkan bersifat aktif***)
- h. Pemohon konfirmasi dengan Petugas Ukur, untuk ke lokasi dan melaksanakan pengukuran yang disaksikan oleh pejabat setempat (Lurah, RT) dan para saksi batas. Blangko Daftar Isian 201 B dan *Veldwerk* (DI.117) ditandatangani pihak yang bersangkutan (pemohon, saksi batas, RT dan Lurah). (***pemohon diharapkan bersifat aktif***)

- i. Peta Bidang diterbitkan oleh Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan dan digunakan sebagai dasar pendaftaran Pemeriksaan Tanah (Panitia "A") ke LOKET II dengan melampirkan fotocopy berkas bukti surat penguasaan serta membayar biaya Panitia "A" dan biaya transport ke lokasi di LOKET VI. (*pemohon diharapkan bersifat aktif*)
- j. Apabila pada tahap Panitia "A", tidak ada masalah / keberatan dari pihak lain, maka diterbitkan SK Hak Atas Tanah.
- k. Pemohon akan menerima SK. Hak Atas Tanah dan selanjutnya memenuhi kewajiban mendaftarkan ke LOKET I dan membayar biaya yang tertera di dalam SK. Hak seperti biaya pemasukan kas Negara dan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan biaya pendaftaran hak ke LOKET VI. Selanjutnya proses pembuatan sertifikat dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Samarinda. (*pemohon diharapkan bersifat aktif*)
- l. Pemohon akan menerima Sertifikat Hak Atas Tanah di LOKET V. waktu penyelesaian dari mulai penyerahan berkas (lengkap) hingga penerimaan sertifikat adalah 3 (tiga) bulan lamanya.

Sebagai bahan perbandingan terkait prosedur pendaftaran tanah tersebut, berikut ini peneliti mencantumkan prosedur pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Tarakan ;

1. Kelengkapan berkas, meliputi ;
 - a. Surat-surat tanah
 - b. KTP, Kartu Keluarga (photo kopy)
 - c. SPPT PBB tahun berjalan
 - d. Surat permohonan
2. Tanda terima berkas dan Surat Perintah Setor (SPS)
3. Penjadwalan pengukuran dan Panitia A pemeriksaan tanah disertai undangan
4. Pengukuran dan Panitia A
5. Pengolahan data pengukuran disertai pembuatan peta bidang
6. Pengumuman di kantor kelurahan setempat dan Kantor Badan Pertanahan Kota Tarakan
7. Penyelesaian risalah panitia
8. Pengesahan pengumuman
9. Pengolahan data yuridis disertai konsep SK Hak Atas Tanah
10. SK Hak Atas Tanah disertai penyiapan blanko BPHTB dan pengantar
11. Penyelesaian kewajiban pemohon apabila terkena BPHTB di bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota Tarakan
12. Pendaftaran hak dengan membawa SK Hak dan surat-surat tanah asli
13. Pembuatan surat ukur, buku tanah, penjilitan, pembukuan, dan penyerahan sertifikat.

Dalam hal hasil pengolahan data pengukuran serta peta bidang tanah yang akan diterbitkan sertifikat, maka Badan Pertanahan Nasional Kota Tarakan membuat pengumuman yang disampaikan kepada public (masyarakat secara umum), pengumuman tersebut bukan hanya dibuat di Kantor Pertanahan Kota Tarakan tetapi juga di Kantor Kecamatan, Kantor Kelurahan, serta tempat-tempat keramaian lainnya yang banyak dikunjungi masyarakat. Tujuannya adalah agar bagi masyarakat yang merasa ada kepentingan terhadap tanah yang akan diterbitkan sertifikat tersebut, dapat sesegera mungkin untuk melaporkan ke Badan Pertanahan.

Sedangkan untuk Kota Tarakan hingga Juli 2012 jumlah tanah yang sudah terdaftar adalah sebagai berikut ;

- | | |
|----------------------|-----------------|
| 1. Hak Milik | : 18.476 bidang |
| 2. Hak Guna Bangunan | : 3.704 bidang |
| 3. Hak Pakai | : 1.168 bidang |

Sedangkan tanah-tanah yang belum terdaftar di Kota Tarakan umumnya adalah tanah-tanah yang memiliki batas tidak jelas, seperti tanah milik Badan Usaha Milik Negara (pertamina, dll), tanah milik Tentara Nasional Indonesia (TNI), serta tanah Inhutani.

4. Sengketa Pertanahan di Kalimantan Timur

Salah satu tujuan dilaksanakan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat yang menghaki bidang tanah, oleh karena itu penguasaan secara fisik atas bidanfg tanah harus juga dilakukan penguasaan secara yuridis, yakni dengan melakukan pendaftaran atas hak tanah yang dikuasai atau dihaki tersebut.

Khususnya di Kalimantan Timur, sangat marak sekali terjadi sengketa-sengketa pertanahan yang umumnya disebabkan tidak dilaksanakannya pendaftaran tanah tersebut oleh si pemilik hak atas tanah. Berdasarkan sumber yang diperoleh peneliti dari Kepolisian Daerah Kalimantan Timur, bahwa hingga Juli 2012 sudah terdsapat 23 kasus sengeketa pertanahan yang ditangani oleh Kepolisian Daerah Kalimantan Timur.

Dari jumlah kasus tersebut belum termasuk kasus-kasus pertanahan yang ditangani oleh Kepolisian Resort Kabupaten/Kota atau bahkan kasus yang hanya melibatkan perangkat adat, perangkat desa sebagai mediatornya. Hal ini tentunya menjadi pekerjaan rumah bagi Badan Pertanahan Nasional dalam hal melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah semaksimal mungkin, agar tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat untuk dapat didaftarkan, sehingga dapat meminimalisir maraknya sengketa-sengketa pertanahan yang terjadi.

Tabel 5 : Kasus sengketa pertanahan yang ditangani Kepolisian Daerah Kalimantan Timur

No	Laporan Polisi	Perkara	Penanganan Kasus
(1)	(2)	(3)	(4)
1	04 Januari 2012	Penyerobotan	Lidik
2	09 Januari 2012	Penyerobotan, Pengrusakan	Lidik
3	08 Desember 2011	Penyerobotan, Pengrusakan	
4	25 Desember 2011	Penyerobotan, Pengrusakan	
5	27 Januari 2012	Penyerobotan	-
6	31 Januari 2012	Penyerobotan	Lidik
7	02 Februari 2012	Penyerobotan, Pemalsuan Surat	Lidik
8	15 Februari 2012	Penyerobotan, Pemalsuan Surat	Lidik
9	15 Februari 2012	Penyerobotan, Pemalsuan Surat	-
10	26 Februari 2012	Penyerobotan, Pemalsuan Surat	Lidik
11	27 Februari 2012	Penyerobotan	Lidik
12	27 Februari 2012	Penyerobotan	Lidik
13	14 Maret 2012	Penyerobotan	Lidik
14	14 Maret 2012	Penyerobotan	-
15	04 April 2012	Penyerobotan	-

16	05 April 2012	Penyerobotan	-
17	16 April 2012	Penyerobotan, Pengrusakan, Pemalsuan Surat	-
18	17 April 2012	Penyerobotan, Pemalsuan Surat	Lidik
19	11 Mei 2012	Penyerobotan	Lidik
20	26 Mei 2012	Penyerobotan	Lidik
21	05 Juni 2012	Penyerobotan	-
22	18 Juni 2012	Penyerobotan	-
23	03 Juli 2012	Penyerobotan	Lidik

Sumber Data : Kepolisian Daerah Kalimantan Timur

B. Pembahasan

1. Kendala pelaksanaan pendaftaran tanah Kota Samarinda

Pelaksanaan pendaftaran tanah adalah merupakan suatu hal yang wajib dilakukan oleh masyarakat khususnya yang menguasai tanah, hal tersebut bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat atas bidang tanah yang dimiliki, selain itu pendaftaran tanah yang kemudian melahirkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat dapat menjadi alat bagi masyarakat untuk membuktikan haknya secara yuridis.

Pelaksanaan pendaftaran tanah selain bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat, pemerintah juga memiliki kepentingan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut yakni penyediaan informasi pertanahan serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dengan melihat fungsi tersebut, maka pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang bertanggung jawab untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah tersebut harus dapat melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut secara aktif, teratur dan berkesinambungan.

Terkait pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Samarinda, maka ada beberapa hal yang menjadi faktor penyebab pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Samarinda tersebut belum berjalan dengan baik, antara lain :

a. Faktor Petugas

Petugas dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah juga memiliki peran yang sangat penting, bagaimana para petugas dapat menciptakan ide-ide kreatif dalam hal mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah di wilayah kerjanya tersebut. misalnya saja masih belum terjangkaunya semua daerah di Kota Samarinda oleh fasilitas internet yang kemudian menghambat pelaksanaan beberapa program di Kantor Pertanahan Kota Samarinda, seperti program Larasita, seharusnya para petugas dari Kantor Pertanahan Kota Samarinda dapat memunculkan ide kreatif lain untuk mendukung pelaksanaan kegiatan tersebut tanpa harus menggunakan fasilitas internet.

Berbagai kendala yang ada merupakan faktor tidak berjalannya pendaftaran tanah di Kota Samarinda. Sehingga di daerah tersebut masih sangat banyak sekali tanah yang dihaki oleh masyarakat namun belum didaftarkan, hal ini tentu menjadi suatu hal yang sangat memprihatinkan dan harus mendapat perhatian khusus dari pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Samarinda.

b. Faktor Kelemahan Aturan Tentang Pendaftaran Tanah

Bahwa dalam aturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) tidak ada satupun pasal yang mengatur tentang adanya sanksi hukum terhadap masyarakat yang menguasai bidang tanah namun tidak didaftarkan, sehingga hal tersebut juga menjadi salah satu hal yang dapat menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah.

Dengan tidak adanya sanksi tegas bagi masyarakat yang menguasai tanah namun belum di daftarkan, mengakibatkan timbulnya sifat acuh tak acuh atau masa bodoh bagi sebagian masyarakat untuk mendaftarkan tanah yang kuasanya. Jika aturan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah, juga disertai dengan sanksi terhadap masyarakat yang tidak melaksanakannya, maka dapat di pastikan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah akan menjadi hal yang diprioritaskan oleh masyarakat.

c. Lemahnya Koordinasi Antar Instansi

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang bertanggungjawab untuk pelaksanaan pendaftaran tanah seharusnya mampu menjalin koordinasi dengan instansi lain khususnya untuk mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, misalnya saja Dinas Kehutanan, Dinas Pertanian, dan lain sebagainya. Tetapi yang selama ini terjadi adalah koordinasi tersebut belum berjalan secara baik, sehingga merupakan salah satu faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Samarinda.

d. Masuknya Perusahaan Swasta

Tidak dapat dipungkiri bahwa dengan banyaknya investor yang menanamkan modalnya di Indonesia, tentunya akan memberikan perubahan terhadap masyarakat khususnya di daerah operasional perusahaan tersebut, seperti percepatan pembangunan, peningkatan taraf hidup, dan lain-lain.

Akan tetapi kaitannya dengan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, bahwa dengan masuknya perusahaan swasta, seperti perusahaan tambang batubara, yang melakukan pengadaan tanah secara besar-besaran dengan sistem pelepasan hak, membuat masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanah yang dihakinya tersebut.

e. Budaya Masyarakat Lokal

Budaya masyarakat lokal, misalnya hak kepemilikan atas tanah cukup dengan bukti fisik seperti patok kayu, tanaman keras, aliran sungai, atau hanya dengan sistem jual beli tanah dengan barter, sistem jual beli tanah dengan kesepakatan lisan, dll, sehingga bagi sebagian masyarakat hal tersebut sudah merupakan bukti kuat terhadap kepemilikan atas tanah yang dikuasai tersebut.

f. Faktor Kekurangannya Kesadaran Masyarakat

Pada dasarnya tanah-tanah yang ada di Kota Samarinda secara fisik dikuasai oleh masyarakat setempat, namun dari sekian banyak tanah yang dikuasai tersebut sangat sedikit sekali yang telah didaftarkan untuk kemudian memperoleh surat tanda bukti hak. Hal tersebut menandakan bahwa peran aktif masyarakat dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Samarinda masih sangat kecil, ada beberapa hal yang mungkin menjadi alasan masyarakat sehingga tidak melaksanakan pendaftaran tanah tersebut, misalnya saja kurang sadaran masyarakat tentang arti pentingnya pendaftaran tanah tersebut, kurang aktifnya pemerintah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, sifat masa bodoh masyarakat, dan sebagainya.

Upaya-upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah akan menjadi sia-sia, akibat tidak adanya dukungan dari masyarakat untuk berpartisipasi mendukung program tersebut.

Akibat dari belum berjalannya pelaksanaan pendaftaran tanah secara baik, sehingga sangat banyak sekali permasalahan yang kemudian terjadi terkait sengketa pertanahan tersebut, misalnya saja tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah, sengketa tapal batas (perbatasan), sertifikat ganda, dan lainnya.

2. Fungsi dan peranan Pendaftaran Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah

Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono, SH., MCL., MPA mengutarakan, bahwa ;
 “Hukum menghendaki kepastian, Hukum Pertanahan Indonesia menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah. Di dalam realitasnya, pemegang sertifikat atas tanah belum merasa aman akan kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan yang seringkali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertifikat tanah melalui pengadilan”.⁴

“Sedangkan menurut DR. Muchtar Wahid bahwa sertifikat tanah sebagai produk pendaftaran yang memenuhi aturan hukum normatif, belum menjamin kepastian hukum dari sudut pandang sosiologi hukum. Yang dimaksud kepastian hukum dari sudut pandang sosiologi hukum itu adalah realitas sosial yang terjadi di masyarakat”.⁵

Dengan memperhatikan kemampuan pemerintah, maka pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara bertahap. Sebagai langkah awal dilakukan pengukuran desa demi desa untuk memenuhi ketersediaan Peta Dasar Pendaftaran Tanah yang memuat titik-titik dasar tehnik dan unsur-unsur geografis serta batas fisik bidang-bidang tanah. Pada wilayah yang belum dilakukan secara sistematis, peta dasar pendaftaran tanah sangat diperlukan untuk mengidentifikasi dan menetapkan letak tanah yang akan didaftarkan secara sporadis, dan selanjutnya menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik mengenai subjek maupun objeknya, maka pemerintah mengharuskan dilakukan pengumuman mengenai hak-hak atas tanah, yang meliputi :

- a. Pengumuman mengenai subjek yang menjadi pemegang hak yang dikenal dengan sebagai asas *publitas* dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subjek dan objek atas satu bidang tanah. Adapun implementasi dari asas *publitas* ini adalah dengan mengadakan pendaftaran tanah.
- b. Penetapan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai seseorang atas sesuatu hak atas tanah, dikenal sebagai asas *spesialitas* dan implementasinya adalah dengan mengadakan Kadaster.

Dengan demikian maka seseorang yang hendak membeli suatu hak atas tanah tidak perlu melakukan penyelidikan sendiri, karena keterangan mengenai subyek dan objek atas suatu bidang tanah dapat diperoleh dengan mudah pada instansi pemerintah yang ditugaskan menyelenggarakan Pendaftaran Tanah, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

⁴ Maria S.W Soemardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas Jakarta, Hal 37

⁵ Muchtar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Republika, Jakarta, 2001, hal 21

Pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah belum berjalan efektif, hal ini selain sasaran utamanya/daerah yang diutamakan adalah daerah-daerah perkotaan, juga menyangkut tata cara, administrasi dan biaya yang harus ditanggung oleh masyarakat pemegang hak atas tanah sangatlah berat dirasakan oleh masyarakat pemegang hak atas tanah serta sosialisasi terhadap pelaksanaan PP itu sendiri belum maksimal. Dengan kondisi tersebut maka tujuan pendaftaran tanah belum tercapai.

Akselerasi dalam pembangunan nasional sangat memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pendaftaran tanah dan oleh karena PP. No. 10 Tahun 1961 dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Dengan menimbang hal-hal tersebut, maka pemerintah memandang perlu membuat suatu aturan yang lengkap mengenai pendaftaran tanah yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk adanya jaminan kepastian hukum dan akhirnya pada tanggal 8 Juli 1997, Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan berlakunya PP. No. 24 Tahun 1997 tidak serta merta menghapuskan keberlakuan PP. No. 10 Tahun 1961, akan tetapi PP. No. 10 tahun 1961 tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan atau diubah atau diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 (Pasal 64 ayat 1 PP. No. 24 Tahun 1997).

Objek pendaftaran tanah ini bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah maka menggunakan sistem pendaftaran tanah bukan pendaftaran akta, karena sistem pendaftaran tanah ditandai/dibuktikan dengan adanya dokumen Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar, sedangkan pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian.

Dengan adanya PP. Nomor 24 tahun 1997 ini, kelihatannya program atau kegiatan pendaftaran tanah mulai menggeliat, saat ini pendaftaran tanah sudah berjalan, namun perlu ditingkatkan terus dan mencari solusi yang efektif agar tujuan hakiki dari pendaftaran tanah terutama bagi tanah yang akan didaftar secara sistematis dan sporadik dapat tercapai.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh PP. No. 10 tahun 1961 adalah Sistem Negatif. Sistem ini disempurnakan atau dikembangkan oleh PP. No. 24 Tahun 1997 adalah asas negatif mengandung unsur positif, menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pemerintah harus terus mencari cara dan sistem dalam rangka optimalisasi tujuan pendaftaran tanah terutama mengenai asas sederhana, aman dan terjangkau, sehingga golongan ekonomi lemahpun dapat termotifasi untuk mendaftarkan tanahnya terutama secara sistematis dan sporadik, walaupun saat ini sudah ada program Larasita yang lebih mendekatkan pada pelayanan dan bantuan biaya .

Jadi kalau dilihat dari tujuan pendaftaran tanah baik melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Nomor 24 tahun 1997 maka status kepemilikan hak atas tanah bagi warga Negara Indonesia akan terjamin dan akan tercipta suatu kepastian baik mengenai, subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat di atasnya termasuk dalam hal ini peralihan hak atas tanah. Hanya saja Kantor Pertanahan harus lebih aktif lagi mensosialisasikan kegiatan pendaftaran tanah baik mengenai tata cara, prosedur maupun biayanya serta pentingnya pendaftaran

tanah ini bagi pemegang hak. Dan yang lebih penting lagi kantor Pertanahan harus senantiasa melakukan pemutakhiran data tanah agar tidak terjadi *overlapping* dalam pemberian haknya atau pendaftaran haknya yang dapat menimbulkan masalah hukum yaitu sengketa/perkara yang disebabkan oleh adanya sertifikat ganda atau sertifikat palsu. Kantor Pertanahan haruslah senantiasa memutakhirkan datanya terutama buku tanah sebagai bank data .

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam pasal 32 PP no. 24 tahun 1997, yaitu :

- a. Sertifikat merupakan 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.
- b. Dalam atas hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Ketentuan pasal ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlakusebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah no.24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan penbetulan sebagaimana mestinya.

Ketentuan pasal 32 ayat (1) peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-sewaktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat.

Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertifikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak. Maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu :

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik
- c. Tanah dikuasai secara nyata
- d. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala

kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Secara lengkap bunyi ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Menurut Dr. Irawan Soerodjo, SH., MSi, menyatakan, bahwa ;

“Ketentuan setelah 5 (lima) tahun sertipikat tanah tak bisa digugat, disatu sisi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum tetapi disisi lain kebijakan tersebut juga riskandan tak memberikan perlindungan hukum kepada rakyat kecil yang sejauh ini belum sepenuhnya paham hukum. Pengumuman penerbitan sertipikat tanah di kantor kepala desa/kelurahan atau media massa tidak menjamin masyarakat dapat mengetahui atas adanya pengumuman sehubungan dengan penerbitan sertipikat. Hal ini dikarenakan masyarakat belum terbiasa membaca pengumuman di kelurahan atau media massa”.⁶

Pembatasan 5 (lima) tahun saja hak untuk menggugat tanah yang telah bersertipikat harus disambut dengan rasa gembira karena akan memberikan kepastian hukum dan ketentraman pada orang yang telah memperoleh sertipikat tanah dengan itikad baik. Pengalaman menunjukkan bahwa sering terjadi sertipikat hak atas tanah yang telah berumur lebih dari 20 tahun pun (karena sertipikat tersebut telah diperpanjang sampai dengan 20 tahun lagi) masih juga dipersoalkan dengan mengajukan gugatan. Bahkan baik di Pengadilan Negeri maupun ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan pihak tergugat umumnya tidak berhasil dengan mengajukan eksepsi kedaluwarsaan karena Hakim menganggap Hukum Tanah Nasional kita berpijak pada hukum adat yang tidak mengenal lembaga *verjaring*. Dengan adanya pembatasan 5 tahun dalam pasal 32 ayat 2 maka setiap Tergugat dalam kasus tanah yang sertipikatnya telah berumur 5 tahun dapat mengajukan eksepsi lewat waktu. Ketentuan pasal 32 ayat 2 ini dapat dipastikan akan banyak mengurangi kasus/sengketa tanah.

Namun demikian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan setelah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkan, maka sertipikat tanah tak dapat digugat lagi, sehingga hal tersebut akan relatif lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Ketentuan ini pada prinsipnya menganut sistem publikasi positif, karena dengan adanya pembatasan waktu lewat dari 5 (lima) tahun tidak dapat digugat lagi oleh orang yang merasa berhak atas tanah termaksud. Dengan ketentuan bahwa proses permohonan dan pendaftaran maupun peralihan haknya senantiasa dilandasi oleh itikad baik atau kebenaran serta berpegang teguh pada asas *Nemo Plus Yuris*.

Dengan menerapkan kedua asas ini yaitu asas itikad baik/kebenaran dan asas *Nemo Plus Yuris* akan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat

⁶ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, hal 186

hak atas tanah, tentunya penerapan kedua asas ini harus diikuti pula dengan asas penguasaan fisik atas tanah termaksud, karena dengan menguasai secara fisik dan tanpa ada keberatan dari pihak lain, itu berarti masyarakat atau siapapun orangnya telah mengakui kepemilikan seseorang atas tanah yang dikuasainya itu.

Dengan menguasai terus menerus atas tanah termaksud berarti secara tidak langsung pemilik tanah itu menolak atau terhindar dari prinsip *rechtsverwerking*. Prinsip ini menyatakan bahwa pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah harus mempertahankan haknya akan tetapi kalau pemilik tanah tidak memelihara atau mempertahankan haknya atas tanah termaksud berarti dia telah melepaskan haknya.

Di dalam penjelasan peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang seharusnya berhak atas nama itu akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat hak dari yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi, cara pendaftaran hak yang diatur dalam peraturan pemerintah ini tidaklah positif, tetapi negative. Demikian penjelasan peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961.

Pengertian sistem pendaftaran tanah yang positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah terdaftar itu dijamin kebenaran data yang didaftarkan dan untuk keperluan itu pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar.

Dalam sistem positif, Negara menjamin kebenaran data yang disajikan, sistem positif mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan "*title by registration*" atau dengan pendaftaran diciptakan hak, pendaftaran menciptakan suatu "*indefeasible title*" atau hak yang tidak dapat diganggu gugat dan "*the register is everything*" atau untuk memutuskan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya. Sekali terdaftar pihak yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk menuntut kembali tanah yang bersangkutan. Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran dia hanya dapat menuntut pemberian ganti rugi atau kompensasi berupa uang. Untuk itu Negara menyediakan apa yang disebut sebagai suatu "*assurance fund*".

Ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan-perwujudan ungkapan-ungkapan demikian tidak terdapat dalam UUPA. Dalam sistem publikasi negatif juga dalam sistem negative, kita yang mengandung unsur positif, Negara tidak dapat menjamin kebenaran data yang disajikan. Penggunaannya adalah atas risiko pihak yang menggunakan sendiri. Di dalam asas *nemo plus iuris*, perlindungan diberikan pada pemegang atas hak sebenarnya maka dengan asas ini selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.

Terlepas dari kemungkinan kalah atau menangnya, tergugat yaitu pemegang hak terdaftar, maka hal ini berarti bahwa daftar umum yang diselenggarakan disuatu Negara dengan prinsip pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum, tidak mempunyai kekuatan bukti. Ini berarti bahwa terdaftarnya seseorang di dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Jadi pemerintah tidak menjamin kebenaran dari sisi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak dan tidak pula dinyatakan dalam Undang-Undang.

Sebagai contoh lihat UUPA Pasal 23, 32 dan 38 yang isinya menyatakan pula dalam peralihan hak-hak (Hak Milik, HGU, dan HGB) harus terdaftar dan pendaftaran dimaksud merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut. Kuat tidak berarti mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga

pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagai mana dimaksud didalam penjelasan PP Nomor 10 Tahun 1961.

Hal pokok yang penting diluar perlindungan masalah hukum dan kekuatan bukti dari daftar-daftar umum ialah masalah arti hukum dari suatu pendaftaran hak ataupun pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Pasal 1 angka (20)

Sertipikat 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.

Pasal 4

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan Sertipikat Atas Tanah
- b. Untuk melaksanakan informasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf b data fisik, data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum
- c. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah atas satuan rumah susun wajib didaftar

Dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam sistem publikasi, yaitu :

- a. Sistem publikasi positif yaitu apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Artinya pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut diatas, mendapatkan perlindungan yang mutlak, biarpun dikemudian hari ternyata keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi ganti rugi

Dalam sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem ini, Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar.

Ciri-ciri sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah adalah :

- 1) Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)
- 2) Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat mutlak, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tidak dapat diganggu gugat dan memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- 3) Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar
- 4) Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan itikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak
- 5) Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat mendapatkan kompensasi dalam bentuk yang lain
- 6) Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, petugas pendaftaran tanah melaksanakan tugasnya dengan sangat teliti, dan biaya yang relative lebih besar.

Boedi Harsono dalam bukunya yang berjudul Hukum Agraria Indonesia (Edisi Revisi) mengemukakan, bahwa ;

“Dalam sistem positif, pendaftaran tanah menagnut sikap bahwa apa yang sudah terdaftar itu dijamin mencerminkan keadaan yang sebenarnya, baik tentang subyek hak maupun obyek haknya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang telah terdaftar dan untuk keperluan tersebut pemerintah telah meneliti kebenaran dan sahnya tiap berkas yang diajukan untuk didaftarkan sebelum dimasukan kedalam daftar-daftar tanah. Dengan demikian subyekhak yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat dengan dasar atau alasan apapun juga. Orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut suatu *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat). Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak ,maka orang lain yang sebenarnya berhak menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara. Untuk menghadapi tuntutan ganti kerugian tersebut, negara menyediakan suatu dana khusus”.⁷

- b. Sisitem publikasi negatif, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyaik kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya alat pembuktian yang lain.

Lebih lanjut Boedi Harsono mengatakan bahwa pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikan orang yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru

Dalam sistem publikasi negatif, jaminan perlindungan hukum yang diberikan pada pihak ketiga tidak bersifat mutlak seperti pada sistem positif. Pihak ketiga masih selalu berhati-hati dan tidak mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah atau surat tanda bukti hak yang dikeluarkannya.

Dalam sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris*, artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri dia punyai. Seseorang yang tidak berhak atas bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya pada pihak lain. Asas *nemo plus juris* ini dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sebenarnya, yang tanahnya disertifikatkan pada orang lain

Ciri-ciri sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu :

- 1) Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*)
- 2) Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain. Sertifikat bukan sebagai satu satunya tanda bukti hak

⁷ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (edisi revisi), Penerbit Djambatan, Jakarta, hal 81-82

- 3) Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar
- 4) Dalam sistem publikasi ini menggunakan lembaga kedaluwarsa
- 5) Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat ataupun gugatan ke pengadilan untuk meminta agar sertifikat dinyatakan tidak sah
- 6) Petugas pendaftaran bersifat pasif, yaitu hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah.

Apabila ditelaah dan dianalisis cara kerja sistem publikasi negatif ini, maka kami menyimpulkan bahwa dengan sistem ini pada dasarnya tidak dapat menciptakan kepastian hukum apalagi memberikan perlindungan hukum, karena masih ada kemungkinan pihak lain mengganggu kepemilikan pihak yang telah memegang sertifikat hak atas tanah sebagai bukti bahwa dia telah mematuhi perintah hukum dan atau aturan perundang-undangan, apalagi Negara kita hanya mengenal sistem hukum positif tidak ada sistem hukum negatif.

Sistem negatif murni dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Kelemahan yang mendasar mengenai sistem negatif adalah pendaftaran tanah tidak menciptakan hak yang tidak dapat diganggu gugat. Yang menentukan sah atau tidaknya suatu hak serta pemilikannya adalah sahnya perbuatan hukum yang dilakukan, bukan pendaftarannya. Oleh karena itu, biarpun sudah didaftar dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat masih selalu dihadapi kemungkinan pemegang hak yang terdaftar kehilangan hak tanah yang dikuasainya karena digugat oleh pihak yang berhak sebenarnya.

Bahwa memang seharusnya kelemahan dari sistem negatif ini ditutupi dan pendaftaran tanah kita kedepannya haruslah memilih sistem positif, agar tercipta kepastian hukum yang dapat melindungi kepentingan para pemegang sertifikat hak atas tanah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Adapun yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Samarinda, yaitu faktor petugas, faktor lemahnya aturan tentang pendaftaran tanah, faktor lemahnya koordinasi antar instansi, faktor masuknya perusahaan swasta, faktor budaya masyarakat lokal, serta faktor kekurangannya kesadaran masyarakat.
2. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak dan dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada si pemilik, apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu :
 - a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
 - b. Tanah diperoleh dengan itikad baik
 - c. Tanah dikuasai secara nyata
 - d. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kota Samarinda beserta Pemerintah Kota Samarinda hendaknya dapat lebih aktif dalam mensosialisasikan tentang arti pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah kepada masyarakat

2. Kantor Pertanahan harus dapat menganalisa dan menemukan solusi tepat terhadap kendala-kendala pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Samarinda, seperti mempermudah proses pendaftaran tanah, sosialisasi rutin ke masyarakat, dll
3. Kantor Pertanahan Kota Samarinda harus lebih mengefektifkan program Prona/Pronada, Sertifikasi UKM dan Larasita
4. Kelemahan peraturan tentang pendaftaran tanah terkait tidak adanya sanksi hukum bagi masyarakat yang tidak melaksanakan pendaftaran tanah tersebut, dapat disikap oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda dengan banyak melakukan pendekatan persuasif kepada masyarakat baik melalui penyuluhan ataupun hal-hal lain.

DAFTAR PUSTAKA

1. Literatur

- a. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (edisi revisi), Penerbit Djambatan, Jakarta, 2008
- b. Herman Hermit, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah (tanah hak milik, tanah negara, tanah pemda, dan balik nama) Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 2009
- c. Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arloka, Surabaya
- d. Maria S.W Soemardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta, 2010
- e. Muchtar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Republika, Jakarta, 2001
- f. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- g. Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

2. Peraturan Perundang-Undangan

- a. Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen
- b. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- d. PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997