

# **POLITIK HUKUM PERTANAHAN**

## **( Suatu kajian Hukum Mengenai Hak Milik Dalam Peroses Pendaftaran Tanah )**

**H. NURDIN**

Universitas Islam Makassar | uimnurdin@gmail.com

### **ABSTRAK**

*Pemenuhan kesejahteraan menjadi hak setiap orang, apalagi berkait dengan persoalan tanah yang sesuai sifat dan fungsinya tak bisa dilepaskan sepanjang hidup manusia. Tanah adalah modal sosial yang menyentuh semua elemen berbangsa dan melibatkan peran negara. Negara berdasarkan kewenangannya mengatur semua hubungan hukum mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang dinaungi Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Amanat pencapaian kemakmuran dan mewujudkan kesejahteraan menjadi tanggung jawab negara sehingga perlu perumusan kebijakan pertanahan yang komprehensif serta diarahkan untuk mencapai kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Orientasi kepentingan umum dalam politik pertanahan selama ini masih dipatok oleh standar baku sistem positivis hukum Indonesia. Hal ini membawa akibat terjadinya beraneka konflik agraria yang secara masif tidak mudah untuk diselesaikan dengan tuntas. Quo vadis politik hukum pertanahan sudah semestinya berarah kepada pemberian tiga nilai dasar keberlakuan hukum yang dicetuskan Gustav Radbruch yang memungkinkan dicapai dengan cara berhukum yang progresif. Penelitian ini berfokus pada permasalahan tentang politik hukum pertanahan yang berbasis pada hukum progresif dengan metode kepustakaan. Bertujuan menemukan bagaimana tatanan hukum bidang keagrariaan yang bertumpu pada hukum yang dapat dipersembahkan bagi kehidupan*

*manusia berbasis hukum progresif melalui terobosan hukum ( rule breaking) sehingga dapat mewujudkan keadilan bagi rakyat( bringing justice to the people).*

## **A. Pendahuluan**

Politik Agraria dapat dilaksanakan, dijemalkan dalam sebuah Undang-Undang mengatur agrarian yang memuat asas-asas, dasar-dasar, dan soal-soal agraria dalam garis besarnya, dilengkapi dengan peraturan pelaksanaannya .

Dengan demikian, ada hubungan yang erat antara politik dan hukum.

Menurut Urip Santoso (2012:24) Politik Agraria adalah garis besar kebijaksanaan yang dianut oleh Negara dalam memelihara, mengawetkan, memperuntukkan, mengusahakan, mengambil manfaat, mengurus dan membagi tanah dan sumber alam lainnya termasuk hasilnya untuk kepentingan kesejahteraan rakyat dan Negara, yang bagi Negara Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang dasar (UUD) 1945.

Politik Agraria dapat dilaksanakan, dijemalkan dalam sebuah Undang-Undang mengatur agrarian yang memuat asas-asas, dasar-dasar, dan soal-soal agraria dalam garis besarnya, dilengkapi dengan peraturan

pelaksanaannya. Dengan demikian, ada hubungan yang erat antara politik dan hukum. Peran negara dalam aspek pertanahan dan jaminan atas terlaksananya ketentuan konstitusi menjelma menjadi hak menguasai tanah oleh negara dan peraturan perundang-undangan berbagai sektor terkait tanah dan sumber daya alam. Dari perspektif hukum dan kebijakan pemerintah, ideologi dan paradigma penguasaan dan pemanfaatan tanah dan sumber daya alam mengacu pada konstitusi dan peraturan perundang-undangan negara. Jabarannya dituangkan dalam produk hukum yang dinamakan peraturan perundang-undangan. Substansi norma yang dibuat dalam peraturan perundang-undangan mencerminkan politik hukum yang dibangun pemerintah yang mengatur penguasaan dan pemanfaatan sumber daya alam, khususnya yang tertuang dalam pengaturan hak menguasai dari negara.

Legitimasi negara atas tanah sebagaimana amanat konstitusi dan peraturan perundang-undangan berbagai sektor salah satunya tertuang seperti dalam Pasal 2 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( UUPA) yang menyatakan :

- (1) Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat
- (3) Undang-Undang Dasar dan

hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

- (2) Hak Menguasai dari Negara tersebut dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa
- (3) Wewenang yang bersumber dari negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan, kepada daerah-daerah swatantra.

Di Indonesia kendati telah lebih dari 50 tahun, UU Pokok Agraria (UUPA) lahir sebagai tonggak reforma agraria, namun sampai saat ini belum banyak memberikan arti. Bahkan maraknya kasus - kasus konflik pertanahan seperti kasus sengketa Mesuji dan kasus pertambangan di Bima, merupakan dua diantara ratusan kasus konflik agrarian yang terjadi. Bahkan banyak berpendapat bahwa terjadinya kasus - kasus seperti diatas adalah akibat inkonsistensi berbagai pihak, terutama pemerintah dalam pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria ( UUPA ). Menurut Dianto Bachriadi ( 2007 : 12 ), inti dari reforma agraria adalah landreform dalam pengertian redistribusi pemilikan dan penguasaan tanah. Pembaruan agraria adalah untuk mengatasi hukum harus mampu menjamin keadilan social daengan memberikan proteksi khusus bagi golongan lemah agar tidak tereksplorasi dalam persaingan bebas melawan golongan yang kuat, hukum harus dibangun secara demokratis sekaligus membangun demokrasi sejalan dengan nomokrasi ( Negara Hukum )

## B. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini didasarkan pada dua jenis pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual melalui telaah kepustakaan. Pendekatan perundang-undangan dan konseptual ini digunakan untuk mengetahui dan menjelaskan tema sentral penelitian ini yaitu tentang politik hukum pertanahan berbasis hukum progresif yang selanjutnya diargumentasikan secara teoritik berdasarkan konsep. Bahan hukum yang telah dikumpulkan berkenaan dengan masalah dalam penelitian ini akan dianalisis secara normatif-kualitatif yaitu *content analysis*. Analisa ini adalah dilakukan terhadap pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan untuk menemukan jawaban dari permasalahan penelitian.

## C. Pembahasan

### 1. Pendaftaran Tanah.

#### a. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.

Menurut Supriadi (2007:152-153) Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu penting nya

persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai ketentuan dalam pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut : Ketentuan dalam pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut: Tanah menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

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

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat 1 di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu di bebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai tindak lanjut dari perintah pasal 19 ayat 1 UUPA tersebut,

Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah. Berpatokan pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh PP Nomor 10 tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang 38 tahun, pemerintah, mengeluarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah.

#### **b. Pengertian Pendaftaran Tanah.**

Menurut Urip Santoso (2012:277-287) Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 1 yang dimaksud pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Supardi (2007:3) Dalam kamus besar bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah di ataur dalam pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai Berikut.

*Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, ytang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.*

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam pasal di atas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat diatasnya. Dengan demikian, yang termasuk hak atas tanah meliputi juga kepemilikan bangunan dan tanaman

yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain.

### c. Tujuan Pendaftaran Tanah.

Menurut Supardi (2007:165) Tujuan Pendaftaran tanah pada pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997, dinyatakan :

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan tanah rumah ssusun yang terdaftar.

Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

### d. Manfaat Pendaftaran Tanah.

Urip santoso (2012: 295) Manfaat Pendaftaran Tanah, yaitu :

➤ Manfaat bagi pemegang hak :

1. Memberikan rasa aman
2. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
3. Memudahkan dalam

pelaksanaan peralihan hak

4. Harga tanah lebih tinggi
5. Dapat dijadikan jaminan utang dengan beban hak tanggungan
6. Penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

➤ Manfaat bagi pemerintah :

1. Akan terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan.
2. Dapat memperlancar kegiatan pemerintah yang bersangkutan dengan tanah dalam pembangunan
3. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas tanah, pendudukan secara liar.

➤ Manfaat bagi calon pembeli

Bagi calon pembeli atau calon kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

### e. Asas -Asas Pendaftaran Tanah.

Menurut Urip Santoso (2012:291) menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah di kenal dua asas yaitu :

a. *Asas apcialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah di selenggarakan atas dasar perundang-undangan tertentu secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

b. *Asas openbaarheid* (asas pulisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

dan terpenuhi yang dapat di punyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Turun-temurun artinya hak milik dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan kepada ahli waris sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik merupakan hak paling kuat atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan hak lain di atas suatu bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut, yang hampir sama dengan kewenangan negara untuk memberikan hak-hak atas tanah kepada warganya. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

## 2. Hak Milik

### a. Pengertian Hak Milik

Menurut Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja (2003:29) Hak milik menurut ketentuan pasal 20 Undang-undang pokok Agraria yang adalah hak turun temurun, terkuat

Menurut Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja (2003:29) Dapat diketahui bahwa dari jenis-jenis hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 Undang-Undang pokok agrarian, yang berbunyi :

1) Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam pasal 4 ayat 1 ialah :

- Hak milik
- Hak guna usaha
- Hak guna bangunan
- Hak pakai
- Hak sewa
- Hak membuka tanah
- Hak memungut hasil hutan
- Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai disebutkan dalam pasal 53.

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha) yang hampir sama dengan kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.

Dari ketentuan selanjutnya mengenai hak milik yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agrarian pasal 21 yang menyatakan bahwa :

Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.

Orang asing yang sesudahnya berlakunya uud ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau campuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya Unadang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya itu. wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam pasal ayat (3) pasal ini.

Menurut Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja (2003:29) Dapat diketahui bahwa pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga

Negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan penegecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah nomor 38 tahun 1963.

Subyek hak milik atas tanah ada dua yaitu perseorangan dan badan hukum:

Persorangan Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa hanya perseorangan yang berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Badan-badan hukum tertentu Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik hal ini diatur dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial. Dalam pasal 8 ayat (1) Peraturan menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara pemberian dan Pembatalan Hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, ditentukan

bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik adalah bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah. Selain warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang telah ditentukan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak pengelolaan, bagi pemilik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat

Menurut Supriadi (2007: 154) Dalam Peraturan 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. Asas Sederhana  
Yaitu agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman  
Yaitu pendaftaran tanah perlu

diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau.

Yaitu keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mukhtahir.

Yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mukhtahir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas Terbuka

Yaitu, Agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan

data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

**b. Penyertifikatan Tanah.**

Menurut Irma Devita Purnamasari (2010:72) Dalam pasal 13 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah, dikenal dua macam bentuk pendaftaran tanah, yaitu:

- Pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- Pendaftaran tanah secara sporadic Untuk desa kelurahan yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis tersebut.

Perbedaan antara kedua sistem tersebut adalah inisiatif pendaftarannya. Kalau yang berinisiatif untuk mendaftarkannya adalah Pemerintah, yang dalam suatu wilayah tertentu secara serentak semua tanah dibuatkan sertifikatnya, ini disebut pendaftaran secara sistematis.

Jika pemilik tanah yang berinisiatif mendaftarkan tanahnya. Pemilik tanah dapat mengajukan pendaftaran/ penyertifikatan tanahnya kepada kantor Pertanahan setempat. Hal inilah

yang di sebut pendaftaran tanah secara sporadis.

### c. **Sartifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Milik Tanah.**

Menurut Urip Santoso (2010: 42) Pengertian Sartifikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah N0. 24 Tahun 1997, 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.

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftarkan dalam buku tanah.

Menurut Effendi Perangin(1987:39) Banyak faktor yang menyebabkan jangka waktu penyelesaian terlambat, antara lain :

- Kelengkapan surat-surat yang diperlukan.

Seringkali terjadi si pemohon sendiri ingin cepat urusannya selesai, tetapi tidak menugurus/memenuhi persyaratan yang diminta. Alasannya

bermacam-macam. Ada yang tidak mau keluar biaya, ada yang tidak sempat, ada pula yang tidak tahu (tidak diberitahu pejabat) surat-surat apa dan di instansi mana harus diurus. Tentu saja pejabat agrarian yang mengurus tidak dapat menyelesaikan urusan permohonan itu selama surat-surat yang diperlukan belum dipenuhi pemohon.

- Birokrasi yang tidak sehat di dalam instansi yang bersangkutan dengan pemohon itu.
- Koordinasi yang tidak baik antara instansi yang bersangkutan dengan pemohon itu.

Satu contoh : panitia A terdiri dari pejabat agrarian, pejabat kantor Bupati dan pejabat Kecamatan. Untuk memeriksa suatu bidang tanah yang dimohon seringkali sulit para pejabat itu siap pada waktu yang diperlukan saat ini, pejabat A yang tidak sempat, pada saat nanti pejabat B yang kebetulan rapat.

- Mental beberapa pejabat yang menangani permohonan itu sudah rusak, mengharap suap, kalau tidak diberi, membiarkan prosesnya macet.

Hal-hal yang diatas hanya beberapa sebab yang membuat proses permohonan hak tidak berjalan lancar dan sulit memastikan waktu penyelesaian.

Pemohon sebaiknya jangan bosan-bosan menghubungi pejabat agrarian setempat. Sebab seringkali kalau tidak di tanya, berkas pemohon itu terjepit di bawah meja dan bisa jadi lapuk di sana.

Menurut Ali Achmad Chomzah (2003:21) Sebagaimana dimaklumi bahwa akhir-akhir ini masalah pertanahan muncul di permukaan dan merupakan bahan pemberitaan di media massa. Pada umumnya motif dan latar belakang penyebab kasus-kasus Pertanahan tersebut sangat bervariasi, yang antara lain :

- Kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau;
- Harga tanah yang meningkat dengan cepat;
- Kondisi masyarakat yang semakin menyadari dan mengerti akan kepentingan dan haknya;
- Iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan yang digariskan pemerintah;

Masih adanya oknum-oknum pemerintah yang belum dapat menangkap aspirasi masyarakat.

### **3. Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali**

Menurut Irma Devita Purnamasari (2010:70) Proses pendaftaran tanah pertama kalinya untuk tanah garapan dilakukan dengan cara :

- a. Mendapatkan Surat Rekomendasi dari Lurah/Camat perihal tanah yang bersangkutan.
- b. Mendapatkan Surat Tidak Sengketa dari RT/RW Lurah.
- c. Meninjau lokasi dan mengukur tanah oleh Kantor Pertanahan.
- d. Menerbitkan Gambar situasi baru.

Membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan luas yang tercantum dalam gambar situasi.

- a. Memproses pertimbangan kepada panitia A.
- b. Memproses penerbitan SK Pemilikan Tanah (SKPT).
- c. Membayar uang pemasukan ke Negara (SPS).
- d. Memohon penerbitan Sertifikat Tanah.

### **4. Kegiatan Pendaftaran Tanah.**

Menurut Irma Devita Purnamasari (2010: 73-79)Kegiatan Pendaftaran Tanah (Pasal 14-22 PP 24/1997) sendiri terdiri dari:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran. Pada proses ini, dilakukan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik dasar teknik nasional. Dari

peta dasar inilah dibuat peta pendaftaran.

- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah.

Agar tidak terjadi sengketa mengenai batas kepemilikan tanah di suatu tempat antara pemilik satu dan pemilik lain yang bersebelahan, diwajibkan dibuat batas-batas pemelik tanah (berupa patok-patok dari besi kayu) untuk setiap tanah. Dalam penempatan batas-batas tersebut, harus ada kesepakatan dengan pemilik tanah yang bersebelahan.

- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.

Dari batas-batas tersebut, dilakukan pengukuran untuk diketahui luas pastinya. Apabila terdapat perbedaan luas antara luas tanah yang tertera pada surat kepemilikan lainnya dan hasil pengukuran Kantor Pertnahan, pemilik tanah bisa mengambil dua alternatif:

1. Setuju dengan hasil pengukuran Kantor Pertanahan.

Jika setuju, pemilik tanah tinggal mentandatangani pernyataan mengenai luas tanah yang dimilikinya dan yang akan diajukan sebagai dasar penyertifikatan.

2. Mengajukan keberatan dan meminta dilakukan pengukuran ulang tanah yang berada di sebelah tanah miliknya.

- d. Pembuatan Daftar Tanah

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

- e. Pembuatan surat ukur

Pembuatan surat ukur merupakan produk akhir dari kegiatan pengumpulan dan pendaftaran tanah, yang nantinya akan digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan sertifikat tanah.

## D. Kesimpulan

Cara ber hukum progresif dalam politik hukum pertanahan memberi pedoman pengingat bahwa arah dan perwujudannya ditujukan bagi kesejahteraan bukan bagaimana negara mengimplemtasikan penguasaan tanah pada negara atasnama kekuasaan. Konsep rekonstruksi kebijakan hukum pertanahan akan mencapai keadilan substantif jika melalui pendekatan hukum progresif yang melakukan koreksi terhadap terhadap kelemahan kebijakan hukum pertanahan pada

konsep sistem hukum modern yang sarat dengan birokrasi dan prosedur sebagaimana sistem positivistik membentuknya. Dalam keadaan yang hanya berpedoman pada standar baku peraturan perundang-undangan yang masih tumpang tindih satu sama lain dalam pertanahan dan sumber daya alam yang bahkan becok eksploitatif, maka hal ini akan berpotensi meminggirkan kebenaran dan keadilan. Hukum progresif memberi pembaharuan sehingga hukum dapat dipersembahkan bagi kehidupan yang lebih baik dan tidak menempatkannya hanya sebagai pelaksana program negara (*positivis instrumentalis*) semata.

## Daftar Pustaka

- Amminuddin Sale, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk*, Total Media
- I Nyoman Nurjaya, 2006, *Pengelolaan Sumber Daya Alam Dalam*, UM,
- Kamaruddin Hasan, 2017, *School Cultural In Behavioral Organization Perspective ( Review Of The Axiology Education Attainment )* <https://www.journalcra.com/article/school-cultural-behavioral-organization-perspective-review-axiology-education-attainment>
- Mukmin Muhammad, 2018, *General Principles of Good Governance in State Civil Apparatus Law*, <http://www.ijird.com/index.php/ijird/article/view/130520>
- Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara Baru Reformasi Agraria*, Citra Media Yogyakarta
- Muhammad Ilham Ari Saputra, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Sinar Grafika Jakarta
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Nurhasan Ismail, 2012, "Arah Politik Hukum Pertanahan Dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat, *Jurnal Rechtsvinding* Volume 1 Nomor 1 April 2012
- Suteki, 2015, *Masa Depan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta
- Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media
- <http://www.jurnalbhumi.stpn.ac.id>, diakses 10 Februari 2018 <http://www.print.kompas.com>, diakses 10 Agustus 2017
- Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria