

**HAMBATAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN  
TANAH SECARA SPORADIK DEMI MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM  
HAK ATAS TANAH ADAT**

**(Studi Di Kabupaten Flores Timur)**

**ARTIKEL ILMIAH**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar  
Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

**Oleh:**

**ANNA MARIA FERNANDEZ**

**NIM. 0910113076**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MALANG**

**2014**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi : HAMBATAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN  
TANAH SECARA SPORADIK DEMI MENJAMIN KEPASTIAN  
HUKUM HAK ATAS TANAH ADAT**

**Identitas Penulis :**

- a. Nama : Anna Maria Fernandez  
b. Nim : 0910113076  
c. Konsentrasi : Hukum Perdata Murni

**Jangka waktu penelitian : 6 bulan**

Disetujui pada tanggal :

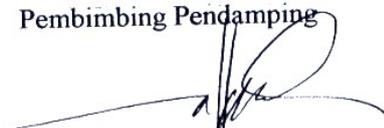
Pembimbing Utama



Imam Koeswahyono, SH.MHum

NIP. 19571021 198601 1 002

Pembimbing Pendamping



M. Hamidi Masykur, SH.MKn.

NIP. 19800419 200812 1 002

Mengetahui,  
Ketua Bagian  
Hukum Perdata



Siti Hamidah, SH. M.M.

NIP. 19660622.199002.2.001

**HALAMAN PENGESAHAN**

**HAMBATAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK DEMI MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH ADAT**

**OLEH:**

**Anna Maria Fernandez**

**0910113076**

Skripsi ini telah disahkan oleh Majelis Penguji pada tanggal : 21 Juli 2014

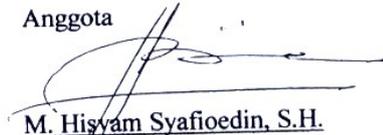
Ketua Majelis Penguji



A. Rachmad Budiono, Dr. S.H. M.H.

NIP : 195911181986011002

Anggota



M. Hisyam Syafoedin, S.H.

NIP : 19500422 197903 1 002

Anggota



Ulfa Azizah, S.H. MKn

NIP. 19490623 198003 2 001

Anggota



Imam Koeswahyono, SH. MHum

NIP. 19571021 198601 1 002

Anggota



M. Hamidi Masykur, SH. MKn.

NIP. 19800419 200812 1 002

Ketua Bagian Hukum Perdata



Siti Hamidah, SH. M.M.

NIP. 19660622.199002.2.001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Sihabudin, S.H., M.H.

NIP. 195912161985031001

**HAMBATAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
SECARA SPORADIK DEMI MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS  
TANAH ADAT (STUDI DI KABUPATEN FLORES TIMUR)**

Anna Maria Fernandez,

Pembimbing Imam Koeswahyono, SH.M.Hum dan Hamidi Masykur, SH.MKn

**Fakultas Hukum Universitas Brawijaya**

**Email: annamaria.fernandez@ymail.com**

**ABSTRAKSI**

Dalam penulisan karya ilmiah ini menggambarkan permasalahan mengenai Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat. Pilihan tema tersebut dilatar belakangi oleh adanya konflik sengketa tanah antara desa Narasaosina dengan Desa Lewobunga di mana kedua desa itu bersengketa merebut lahan seluas 15 hektar, masing-masing desa mengklaim tanah itu milik mereka. Berdasarkan keuntungan dan tujuan yang akan diperoleh masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya, baik yang dimiliki atas nama seseorang atau badan hukum, baik hak milik Adat atau hak atas tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 diwajibkan untuk didaftarkan menjadi salah satu hak-hak atas tanah menurut UUPA dan didaftarkan sehingga terwujud unifikasi dan kesederhanaan serta perlindungan hukum dalam hukum pertanahan Indonesia sesuai dengan tujuan UUPA. Berbagai faktor mempengaruhi minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya secara sporadik. Karena itu permasalahannya adalah mengapa terjadi hambatan hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik bagi masyarakat desa Narasaosina, dan bagaimanakah upaya mengatasi terjadinya hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, lokasi penelitian di Desa Narasaosina Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur, alat pengumpulan data yaitu dengan wawancara dan studi kepustakaan, Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif.

Dari hasil penelitian dengan metode di atas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu faktor kebijakan pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah, faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, faktor anggapan diperlukan biaya yang mahal, faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat, dan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mengatasi hambatan tersebut yakni dengan melaksanakan penyuluhan dan sosialisasi bertujuan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai penting pendaftaran tanah serta melaksanakan prona untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Kata Kunci: hambatan hukum pendaftaran tanah, kepastian hukum

## ABSTRACT

In this paper illustrates the problems concerning Legal Obstacles In The Implementation Of Sporadic Land Registration In Order to Ensure Legal Certainty Of Customary Land Rights. The choice of theme background by the conflict land between village Narasaosina with village Lewobunga. Where two villages were disputing seize an area of fifteen acres each village claiming the land belonged to them. Based on the advantages and objectives to be obtained by the public in registering land either owned in the name of a person or legal entity, either property rights or customary land rights by law 5 of 1960 required to be registered to be one of the rights to the land in accordance UUPA, and registered to realize unification and simplicity as well as protection of Indonesian land law in accordance with the goals UUPA. Various factors affecting the public interest to register the land as a sporadic. Therefore the problem is why there legal obstacles in the implementation of sporadic land registration for village Narasaosina and how efforts to overcome the obstacles in the implementation of the land registration.

This research is a kind of empirical research using sociological juridical, Research method the location in the village Narasaosina district Adonara Timur Flores Timur Regency, means of collecting data through interviews and literature study. Analytical technique used is descriptive analysis.

The results of the authors obtained answers to existing problems that the obstacles in the implementation of land registration is government policy factors regarding tax obligation in land registration activities. The factors understand the function and usability certificate, factors necessary assumption is too expensive, factor based on assumption requires a long time in obtaining a certificate, factor assumption title to land owned has been very strong and negative publicity system containing positive elements. Efforts well made by the land office to overcome these obstacles to implement education and socialization aims to increase public awareness about the importance of land registration and conduct prona to increase the welfare of the people.

Keywords: Legal obstacles of land registration, legal certainty

## PENDAHULUAN

Manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat, sangat alami dan tidak terpisahkan. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan tempat Ia dimakamkan bahkan tempat leluhurnya. Maka selalu ada pasangan antara manusia dengan tanah, antara masyarakat dengan tanah.<sup>1</sup>

Mengenai hubungan masyarakat dengan tanah, membagi dalam hubungan antara masyarakat dengan tanah baik keluar maupun ke dalam, dan hubungan perseorangan dengan tanah. Berdasarkan atas berlakunya ke luar maka masyarakat sebagai satu kesatuan, berkuasa memungut hasil dari tanah, dan menolak orang lain di luar masyarakat tersebut berbuat sedemikian itu, sebagai kesatuan juga bertanggung jawab terhadap orang-orang luaran masyarakat atas perbuatan dan pelanggaran di bumi masyarakat itu. Hak masyarakat atas tanah disebut “Hak yasan komunaal”, dan oleh Van Vollenhoven diberi nama “*beschikkingsrecht*”<sup>2</sup>

Beschikkingsrecht yaitu teori tentang hak menguasai tanah yang dikemukakan oleh Van Vollenhoven. Menurut pandangannya, hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat adat dan anggota-anggotanya adalah hak menguasai tanah, sebab mereka tidak mempunyai hak milik. Konsep dan pandangan teori ini diangkat sebagai pengertian hak ulayat. Sedangkan Hak Ulayat sendiri diadopsi dari bahasa Minangkabau, artinya hak menguasai atas suatu lingkungan tanah yang dipegang oleh kepala persekutuan.

Dengan diberikannya beberapa macam hak atas tanah baik perorangan atau badan hukum, di samping adanya wewenang untuk mengelola tanah tersebut sesuai dengan hak yang dipegangnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan pembatasan yang berlaku untuk itu, maka juga kepada pemegang hak tersebut dibebankan kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya dalam rangka menuju kepastian hukum. Dengan terdaftarnya bagian tanah sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, bahkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Samun Ismail, **Pengantar Hukum Agraria**, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hal 55.

<sup>2</sup> Bachtiar Efendie, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya**, Alumni Bandung, 1993, Hal 5.

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, **Sertifikat Hak Atas Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 205.

Dalam rangka usaha menuju terwujudnya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah melalui sarana pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia sejak tahun 1961 hingga saat ini, telah banyak membawa hasil yang positif dalam rangka usaha penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di samping adanya hal-hal yang sifatnya negatif.

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mempunyai sasaran untuk mencapai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, oleh karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang bergulir di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Dalam hal ini para pihak yang bersengketa memerlukan alat bukti dan sertifikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah. Pada dasarnya pembuktian yang wajib dimiliki pemegang hak selain sertifikat sebagai alat bukti formal, berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata yang berbunyi” *Alat- alat bukti terdiri dari atas: bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah*”. Dapat pula dipergunakan alat bukti lain berupa kesaksian seperti untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah (Selanjutnya akan disebut PP) Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan: alat bukti yang dipergunakan selain bukti tertulis dipergunakan juga keterangan saksi.<sup>4</sup>

Hak atas tanah mempunyai peranan yang amat penting dalam kehidupan manusia. Dengan adanya Undang-undang Pokok Agraria (Selanjutnya akan disebut UUPA) No. 5 Tahun 1960 Lembaran Negara 1960 No. 104 telah ditentukan bahwa tanah-tanah di seluruh Indonesia harus diinventarisasikan. Sesuai Pasal 19 Ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi “*Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah*”. Pendaftaran Tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya<sup>5</sup>

Dalam Negara Kesatuan RI satu-satunya lembaga institusi yang sampai saat ini diberikan kewenangan dalam mengelola bidang pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI). Pasal 2 Peraturan Presiden (Selanjutnya akan disebut PERPRES) No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, menyebutkan bahwa Badan Pertanahan

---

<sup>4</sup> Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Arkola, Surabaya, 2003, Hal 43.

<sup>5</sup> Urip Santoso, **Pendaftaran dan Peralihan Hak atas tanah**, Kencana, Jakarta, 2010, Hal 2

Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Oleh karena itu, maka BPN-RI ke depan harus mampu memegang kendali perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan, kebijakan teknis, perencanaan dan program, penyelenggaraan administrasi pertanahan dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, penatagunaan tanah, reformasi agrarian, penguasaan, dan pemilikan hak atas tanah, termasuk pemberdayaan masyarakat. Bahkan lembaga ini salah satu misinya adalah melakukan pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik di bidang pertanahan.

Menyangkut pada permasalahan Pendaftaran Tanah, Karena belum terciptanya jaminan kepastian hukum, akan timbullah gejala penguasaan dan pengusahaan atas bidang tanah oleh masyarakat desa yang belum terlaksananya pendaftaran tanah dengan baik dan mengakibatkan terjadinya masalah pertanahan di mana adanya pihak lain berani mengklaim atas suatu bidang tanah yang bukan miliknya, sementara hukum agraria dianggap atau diperlakukan lemah untuk dilaksanakan atau bahkan tidak dilaksanakan sehingga dituding belum mampu mewujudkan seluruh tuntutan yang diinginkan rakyat dalam mengatur dan mengayomi hak-hak atas tanah. Akhirnya muncullah tuntutan atau keinginan rakyat untuk memperoleh tanah yang kadang-kadang tanpa dasar hukum atau tanpa prosedur hukum.

Berdasarkan keuntungan dan tujuan yang akan diperoleh masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya, baik yang dimiliki atas nama seseorang atau badan hukum, baik hak milik Adat atau hak atas tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 diwajibkan untuk didaftarkan menjadi salah satu hak-hak atas tanah menurut UUPA dan didaftarkan sehingga terwujud unifikasi dan kesederhanaan serta perlindungan hukum dalam hukum pertanahan Indonesia sesuai tujuan dengan tujuan UUPA.

Permasalahannya dalam pendaftaran tanah adalah mengapa terjadinya hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik bagi masyarakat Dusun Lewonara Desa Narasaosina kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur, dan bagaimanakah upaya mengatasi terjadinya hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut.

Berdasar uraian permasalahan di atas maka penulis mengangkat permasalahan tentang Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat di Desa Narasaosina Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur.

## RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan penulis sebelumnya, maka penulis menetapkan beberapa permasalahannya yang akan diteliti, yaitu:

1. Mengapa terjadi Hambatan Hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik bagi masyarakat desa Narasaosina kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur?
2. Bagaimanakah Upaya-upaya mengatasi terjadinya hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di desa Narasaosina kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur?

## METODE PENELITIAN

Untuk memudahkan penulis dalam memperoleh data yang konkrit sebagai pedoman dalam penulisan skripsi ini, maka penulis menggunakan beberapa metode sebagai berikut :

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah Penelitian Empiris. Penulis melakukan penelitian tentang bekerjanya hukum di dalam suatu Lembaga dengan cara mengkaji peraturan perundangan dan menghubungkan dengan praktek yang terjadi di Lapangan atau Masyarakat. Peraturan yang dimaksud adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang dikaitkan dengan pelaksanaan di lapangan yaitu untuk mengetahui hambatan hukum masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik demi menjamin kepastian hukum hak atas tanah adat di desa Narasaosina kecamatan Adonara timur kabupaten Flores Timur.

### 2. Pendekatan Masalah

Pendekatan Masalah yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis sosiologis*. Metode pendekatan yuridis sosiologis digunakan untuk mengkaji secara mendalam tentang permasalahan yang dihadapi oleh Masyarakat Desa Lewobunga Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur menyangkut hambatan hukum yang terjadi pada pendaftaran tanah.

### 3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Desa Narasaosina Kecamatan Adonara Kabupaten Flores Timur

dalam rangka memperoleh data dan keterangan yang berkaitan dengan Hambatan Hukum Masyarakat desa Narasaosina kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur dalam hal Pendaftaran Tanah. Penulis memilih lokasi tersebut dikarenakan bahwa di Kabupaten Flores Timur banyak terjadinya sengketa pertanahan, khususnya tanah adat.

#### 4. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang diperoleh berupa data primer, yaitu dengan melakukan penelitian dan wawancara langsung kepada Kepala desa dan masyarakat Desa Narasaosina Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Wawancara (interview), yaitu dilaksanakan dengan cara komunikasi yaitu melalui kontak antara Penulis (Peneliti) dengan sumber data (Responden) yakni dengan Kepala Desa Narasaosina dan Masyarakat setempat berupa mengajukan pertanyaan secara langsung atau lisan guna memperoleh data yang diperlukan.

b. Studi kepustakaan dengan cara mencari referensi atau rujukan untuk mendukung data yang diperoleh penulis terhadap undang-undang, peraturan-peraturan dan bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan penelitian meliputi hasil karya ilmiah, hasil-hasil penelitian, yaitu :

1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu Karya Ilmiah para Sarjana, hasil-hasil penelitian, buku-buku, majalah, surat kabar, dan internet.

#### 6. Populasi dan Sampel

a. Populasi yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah Masyarakat Desa Narasaosina Kecamatan Adonara Kabupaten Flores Timur yang memiliki hambatan hukum dalam pendaftaran tanah.

- b. sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu. Jumlah Sampel dalam penelitian adalah 5 (lima) orang yang terdiri dari: Kepala Desa, Pemilik Tanah, dan Tokoh masyarakat. Hasil penelitian bahwa Penulis mengalami kesulitan dalam mengambil sampel dikarenakan Penulis dilarang menemui masyarakat dusun Lewonara yang sampai sekarang situasi di dusun tersebut belum aman.<sup>6</sup>
7. Teknik Analisis Data
- Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif. Analisis deskriptif adalah bentuk analisis data penelitian untuk menguji generalisasi hasil penelitian yang didasarkan atas suatu sampel, analisis sebab akibat yang memiliki tujuan untuk mencari saran/penyelesaian atas suatu permasalahan. Penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisis hasil-hasil data primer maupun data sekunder yang diperoleh pada saat penelitian dan melihat kenyataan di lapangan yang berkaitan dengan hambatan hukum dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

## PEMBAHASAN

### 1. Penyelesaian Sengketa Tanah Adat

Pendaftaran Tanah di Dusun Lewonara Desa Nasaosina Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur mengalami hambatan karena telah terjadi sengketa tanah antara Dusun Lewonara dan Desa Lewobunga di mana adanya perang tanding antara warga dua desa itu disebabkan oleh klaim terhadap tanah hak Ulayat yang seluas 15 hektar. Warga Lewonara mengklaim tanah yang dihuni 146 KK di desa Lewobunga itu sebagai tanah ulayat warga desa Lewonara. Sementara Warga Lewobunga tetap mengklaim tanah itu sebagai milik warga desa Lewobunga, karena sudah lebih dari 30 tahun warga desa Lewobunga bermukim disitu dan sebagian tanah sudah bersertifikat atas nama warga Lewobunga.

Pada tanggal 25 Juni 2012 saat itu Pemerintah melalui Bupati Flores Timur diundang untuk meresmikan lokasi pemukiman yang menurut warga Desa Lewonara lokasi tersebut milik dusun Lewonara. Di atas tanah itu telah dibangun pemukiman warga yang diperkirakan mencapai 200 rumah, gedung sekolah dan sebuah gereja, pemukiman itu

---

<sup>6</sup> Hasil Wawancara dengan Darius di Kantor Desa Narasaosina Pada tanggal 26 Februari 2014 Jam 10.00 WIB

terletak di dusun Riang Bunga desa Lewonara. Pemukiman dibangun oleh pemerintah daerah atas permintaan masyarakat.

Namun, sebelum meresmikan pemukiman tersebut pihak Lewonara keberatan dan mengancam pemerintah untuk tidak lagi melakukan peresmian terhadap lokasi pemukiman dan menuntut warga Lewobunga meninggalkan lokasi konflik dan kembali ke asalnya di Desa Lewobunga.<sup>7</sup>

Saat Bupati Flores Timur tiba di Adonara situasi tidak aman, warga Lewonara datang ke lokasi pemukiman dan mengejar Camat, Kapolsek serta petugas Pemerintahan yang merada di lapangan dan sebagian warga menghadang Bupati di Kantor Camat Adonara Timur.

Karena situasi tidak aman akhirnya Bupati membatalkan rencana peresmian pemukiman tersebut. Setelah itu pada tanggal 2 Oktober 2012 terjadi perang di mana pada waktu itu warga desa Lewonara memasang patok di tanah yang masih disengketakan, akibatnya warga desa Lewonara diserang warga desa Lewobunga dan sebanyak 19 orang luka bahkan seorang warga tewas, selain itu sembilan unit sepeda motor dan dua truk dibakar.<sup>8</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah penyelesaian sengketa tanah harus diselesaikan berdasarkan hukum tanah nasional yakni dengan UU No. 5 Tahun 1960 tentang ketentuan pokok agrarian (UUPA). Penyelesaian sengketa tanah dalam hukum tanah nasional menghendaki agar penyelesaian sengketa diusahakan pertama-tama melalui musyawarah atau mediasi tradisional maupun mediasi pertanahan yang dibentuk dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Musyawarah pada hakekatnya adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Prinsipnya secara garis besar, seperti halnya sengketa secara umum, maka sengketa tanah dapat diselesaikan melalui 3 (tiga cara) yaitu:

---

<sup>7</sup> Hasil wawancara dengan Vinsen di Kantor Desa Narasaosina pada tanggal 26 Februari 2014 jam 11.00 WIB

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Vinsen di Kantor Desa Narasaosina pada tanggal 26 Februari 2014 jam 11.00 WIB

1. Penyelesaian sengketa tanah Adat melalui musyawarah.

Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Dalam konflik tanah adat di dusun Lewonara Desa Narasaosina itu sudah dilaksanakan musyawarah antara tokoh adat dan tokoh masyarakat di kedua belah pihak, di dalam musyawarah tersebut pihak Lewonara meminta apabila konflik tersebut dapat diselesaikan asalkan pihak lawan dari desa Lewobunga harus mengakui bahwa tanah yang disengketakan itu merupakan tanah milik desa Lewonara.<sup>9</sup>

2. Penyelesaian sengketa tanah Adat melalui Pengadilan.

Apabila penyelesaian sengketa tanah melalui musyawarah antar pihak yang bersangkutan tidak tercapainya kesepakatan maka penyelesaian harus melalui Pengadilan akan tetapi dalam konflik sengketa tanah adat di dusun Lewonara ini belum sampai ke pengadilan karena penyelesaian konflik ini masih dalam proses adat dan sampai dengan tanggal 8 Mei 2014 belum ada hasil dan kesepakatan dalam menyelesaikan konflik tersebut.

3. Penyelesaian sengketa tanah Adat melalui Mediasi.

Dalam penyelesaian sengketa hukum selain dilakukan melalui upaya Pengadilan/litigasi dikenal juga suatu cara penyelesaian di luar Pengadilan (non-litigasi) yang berpedoman kepada Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 (LN 1999-138) tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Salah satu penyelesaian sengketa tersebut diselesaikan dengan proses mediasi. Mediasi

---

<sup>9</sup> Hasil Wawancara dengan Vinsen Di Kantor Desa Narasaosina Pada tanggal 27 Februari 2014 Jam 10.00 WIB

adalah salah satu dari proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak di mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi yang menguntungkan para pihak. Dalam menyelesaikan konflik tanah adat di dusun Lewonara dan desa Lewobunga tersebut adanya Pemerintah yakni Bupati dan anggota DPRD untuk memfasilitas tuntutan warga Lewonara yang menuntut agar warga Lewobunga mengosongkan lahan sengketa dan kembali ke kampung halaman asalnya sehingga sengketa tanah tersebut dapat diselesaikan.

Dalam penyelesaian sengketa tanah tersebut tidak bisa diselesaikan melalui jalur hukum hanya dapat diselesaikan melalui pendekatan sosial budaya dengan diadakan pertemuan antara tokoh agama dan tokoh masyarakat, sehingga dapat menelusuri sejarah kepemilikan tanah dan diselesaikan secara adat istiadat dan budaya setempat, tokoh agama dan masyarakat di sini berperan membantu merendam konflik dan menjaga suasana agar terciptanya situasi aman dan nyaman sedangkan peran dari pemerintah sendiri terlibat setelahnya diadakan pendekatan sosial budaya, pemerintah membantu menyiapkan status hukum terhadap tanah yang disengketakan tersebut.

2. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur.
  1. Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan.

Identitas pemohon, berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang menunjukkan nama, alamat, pekerjaan, nomor kartu tanda penduduk dari pemohon yang di fotocopy sesuai keperluan dan dilegalisir sesuai alamat identitas pemohon. Kartu Tanda Penduduk harus yang masih berlaku pada saat melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Fotocopy dan legalisasi oleh kepala desa yang bersangkutan bertujuan untuk menghindari kecurangan dalam proses misalnya pemalsuan identitas. Surat permohonan yang ditujukan kepada kepala Kantor Pertanahan dimana objek tanah yang bersangkutan berada. Di dalam surat permohonan ini pemohon harus mengisi identitas diri dan identitas tanah serta mengisi dalam hal apa permohonan ini diajukan. Surat permohonan ini diajukan beserta lampiran-

lampiran yang lainnya.

2. Surat penguasaan fisik.

Surat pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dibuat oleh pemohon pada lembar formulir yang telah disediakan didalam blanko permohonan pengakuan hak berisi tentang identitas pemohon mulai dari Nama, Umur, Pekerjaan, Nomor KTP, dan Alamat pemohon serta menjelaskan letak tanah mulai terletak di Jalan apa, RT/RW berapa, Desa/Kelurahan Mana dan Dipergunakan untuk apa. Selain identitas pemohon dan identitas tanah tidak lupa harus mencantumkan batas-batas tanah sebelah utara, sebelah timur, sebelah selatan dan sebelah barat.

3. Surat pernyataan telah memasang tanda batas.

Surat Pernyataan telah memasang tanda batas oleh pemohon berisi tentang identitas pemohon serta identitas tanah serta menyatakan telah memasang tanda batas bidang tanah, dan pada pemasangan tanda batas tersebut tidak ada keberatan dari para pemilik tanah yang berbatasan disertai nama dan tanda tangan atas persetujuan tanda batas tersebut oleh pemilik yang berbatasan lalu ditandatangani juga oleh pemohon dan disertai materai sebesar Rp. 6000.

4. Surat keterangan riwayat tanah.

Surat keterangan riwayat tanah dibuat dan dilegalisasi oleh kepala desa atau lurah bersangkutan serta informasi dari masyarakat sekitar tentang tanah yang akan di sertifikatkan. Berisi tentang asal usul kepemilikan tanah.

5. Surat keterangan tidak dalam sengketa.

Surat Pernyataan bahwa tanah yang dimohon tidak dalam sengketa, tidak pernah dipindah tangankan kepada pihak lain. Berisi keterangan mengenai riwayat tanah berupa hak tanah sebelum tanggal 24 September 1960 dan sesudah tahun 1960, letak tanah dan sebagainya, batas-batas tanah harus menyebutkan batas utara,selatan, timur dan barat, luas tanah serta jenis tanah. Surat pernyataan ini dibuat oleh kepala desa atau lurah dan ditandatangani oleh kepala desa atau lurah yang bersangkutan.

6. Surat pernyataan menerima beda luas dan beda batas.

Surat Pernyataan menerima beda luas dan beda batas dibuat oleh pemohon dengan menyertakan identitas pemohon dan identitas tanah. Pada surat pernyataan

ini pemohon harus mencantumkan luas tanah sebelum di ukur dan setelah diukur oleh petugas Kantor Pertanahan dan menyertakan persetujuan batas bidang tanah tetangga yang bersebelahan lengkap dengan nama dan tanda tangan para tetangga serta tanda tangan pemohon dilengkapi dengan materai.

Setelah formulir-formulir tersebut lengkap terisi maka pemohon mengajukan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan di loket II yang telah disediakan untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah setelah Pemohon mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau kota melalui loket II (Pelayanan penerimaan berkas-berkas permohonan pendaftaran hak). Dari Locket II pemohon akan diarahkan pada loket III yaitu loket bendahara dan membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan.

Pada loket III yaitu bendahara khusus penerimaan, pemohon diwajibkan untuk membayar biaya-biaya sesuai ketetapan Kantor Pertanahan antara lain :

1. Biaya pendaftaran
2. Biaya pengukuran
3. Biaya pemeriksaan tanah A

Besaran biaya-biaya dipengaruhi oleh letak objek tanah dengan kantor Pertanahan, luas objek tanah serta kelas objek tanah. Setelah pemohon membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan, Pemohon mendapat bukti pembayaran lalu pemohon dapat menunggu terbitnya sertifikat hak milik tanah dalam tempo sekurang kurangnya 60 hari setelah proses permohonan dan pengukuran tanah selesai diserahkan ke Kantor Pertanahan.

Sementara pemohon dalam proses menunggu sertifikat tanahnya, proses pendaftaran tanah akan tetap terus berlangsung yang akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu pengelolaan dan penelitian data yuridis. Pengelolaan dan penelitian data yuridis ini adalah pihak Pertanahan mengelola dokumen-dokumen yang pemohon serahkan kepada Kantor Pertanahan dan pihak Pertanahan meneliti apakah lengkap dokumen-dokumen tersebut lalu pihak Pertanahan melakukan survey ke lapangan tempat objek berada.

Selanjutnya pihak Kantor Pertanahan melakukan Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Surat Ukur. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya

diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk memperoleh data yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas-batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah data-data terkumpul panitia A melakukan identifikasi bukti pemilikan atau penguasaan dengan kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah lalu panitia A menarik kesimpulan melalui kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah. Berdasarkan kesimpulan kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah maka diadakanlah pengumuman bidang tanah di kantor Pertanahan dan Kantor Desa dimana objek tanah yang bersangkutan berada selama 60 (enam puluh) hari berturut-turut. Apabila diantara 60 hari tersebut terdapat sanggahan terhadap objek tanah yang akan didaftar maka pihak Pertanahan tidak akan mengeluarkan sertifikat karena sanggahan tersebut merupakan sengketa tanah yang harus diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan atau melalui penetapan pengadilan. Sebaliknya apabila selama 60 hari pengumuman tidak ada sanggahan, maka pihak Pertanahan akan melakukan penerbitan sertifikat.

Sebelum melakukan penerbitan sertifikat pihak Kantor Pertanahan melakukan pengonsepan, pengetikan serta penjilidan buku tanah dan sertifikat tanah yang akan diterbitkan. Setelah melakukan pengonsepan, pengetikan serta penjilidan diserahkanlah pada kepala seksi Hak tanah dan pendaftaran tanah untuk pengkoreksian setelah dilakukan pengkoreksian maka hal terakhir adalah tanda tangan kepala kantor Pertanahan dimana letak objek tanah yang bersangkutan berada.

Didalam proses pendaftaran tanah pertama kali ini jangka waktu mulai dari saat pemohon pertama kali melakukan pendaftaran sampai dengan selesai adalah 98 hari. Akan tetapi didalam praktek lapangan jangka waktu dari pertama kali pemohonon mendaftar sampai dengan sertifikat pemohon jadi adalah 6 bulan – 1 tahun. Setelah sertifikat selesai maka pemohon akan menerima pemberitahuan dari kantor Pertanahan yang bersangkutan melalui kantor desa ataupun surat yang ditujukan langsung kepada

alamat pemohon sehingga pemohon dapat segera menerima sertifikat tersebut setelah menunjukkan bukti pembayaran di loket IV yakni penyerahan sertifikat.<sup>10</sup>

### 3. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

- a. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur di dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak.

Misalnya:

Di Kabupaten Flores Timur NPOTKP sebesar Rp.60.000.000 sehingga masyarakat keberatan terhadap penentuan besarnya BPHTB ketika hendak dilakukan Pendaftaran Tanah.

#### **Rumus BPHTB : 5 % x (Luas x Harga Tanah atau NJOP) - NPOTKP**

Di Kabupaten Flores Timur dengan Luas Tanah 1000 m<sup>3</sup> dan Harga Tanah atau NJOP : Rp. 150.000 per meter kubik.

Maka, BPHTB yang harus dibayar :

$$= 5 \% \times (1000 \text{ m} \times \text{Rp. } 150.000) - \text{Rp. } 60.000.000$$

$$= 5 \% \times 150.000.000 - 60.000.000$$

$$= \text{Rp. } 4.500.000,-$$

Sebelum berlakunya BPHTB ini Masyarakat yang memohon Hak cukup hanya membayar biaya yang ditentukan oleh instansi Kantor Pertanahan, namun dengan

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Joni di Kantor Pertanahan Flores Timur Pada tanggal 4 Maret 2014 Jam 09.00 WIB

adanya NBPHTB maka masyarakat wajib membayar biaya yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan ditambah dengan BPHTB<sup>11</sup>

b. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat

Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

1. Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
2. Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.<sup>12</sup>

c. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah

Dalam hal Pendaftaran Tanah di Kabupaten Flores Timur sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan PP No. 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan untuk pendaftaran tanah secara sporadik di Desa Narasaosina minimal 1 hektar lahan biayanya Rp 3.000.000 sampai Rp 4.000.000, sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah di desa Narasaosina tidak berjalan

---

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan Joni di Kantor Pertanahan Flores Timur pada tanggal 4 Maret 2014 Jam 09.00 WIB

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Darius Di Kantor Desa Narasaosina pada tanggal 28 Februari 2014 Jam 13.00 WIB

dengan baik, selain karena pengaruh kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ternyata tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar.<sup>13</sup>

d. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat

Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.<sup>14</sup>

e. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat

Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi Pemerintah berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB)nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.<sup>15</sup>

f. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif

Dengan sistem Negatif ini maka terbukalah kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keragu-raguan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak Kepastian Hak atas tanahnya.

Dalam sistem negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-

---

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan Vinsen di Kantor Desa Narasaosina pada tanggal 28 Februari 2014 Jam 13.30 WIB

<sup>14</sup> Hasil wawancara dengan Vian di Kantor Pertanahan Flores Timur Pada tanggal 6 Maret 2014 Jam 10. WIB

<sup>15</sup> Hasil wawancara dengan Fani di Rumah Adonara Timur Pada tanggal 28 Februari 2014 Jam 16.00 WIB

bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat. Sistem negatif ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak.<sup>16</sup>

#### 4. Upaya Mengatasi terjadinya hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik bagi masyarakat mengenai biaya pendaftaran tanah yang cukup besar, Pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan Harga Tanah saja untuk penentuan NJOP. Sedangkan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan biaya dan cepatnya proses penerbitan sertifikat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Dalam membangun kesadaran yang tinggi didalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur masih dapat dikatakan berhasil dalam hal adanya proses pendaftaran tanah yang sesuai atau selaras dengan UndangUndang No 5 Tahun 1960 (UUPA) serta peraturan pelaksana lainnya. Berdasarkan bukti dokumen yang penulis peroleh yakni bahan hukum tahapan pendaftaran tanah yang telah dilakukan.
2. Hambatan pendaftaran tanah disebabkan oleh berbagai faktor yang sangat mempengaruhi yakni penentuan kepastian hak dan masalah mahal nya biaya pendaftaran tanah menjadi suatu kendala tersendiri bagi masyarakat khususnya masyarakat desa Narasaosina..

Untuk mengatasi hambatan Kantor Pertanahan tetap berusaha membantu masyarakat dengan melaksanakan berbagai kegiatan seperti: penyuluhan/sosialisasi tentang manfaat Pendaftaran Tanah, menjalankan pelaksanaan pendaftaran tanah dengan PRONA dan PRODA demi

---

<sup>16</sup> Samun Ismail, **Hukum Administrasi Pertanahan**, Graha Ilmu, Yogyakarta 2013, Hal 122.

menumbuhkan kesadaran masyarakat serta golongan ekonomi lemah dapat memperoleh jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Karena sudah merupakan tanggung jawab kantor Pertanahan.

## B. Saran

Setelah memperhatikan bahasan diatas, maka saran dari peneliti yakni :

1. Sangatlah diharapkan untuk Kantor Pertanahan tetap terus memperhatikan dan mengatasi hambatan-hambatan dalam hal Pendaftaran Tanah kearah yang semakin baik, menyangkut biaya-biaya yang akan dikeluarkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya, karena selama ini patokan minimal atau batas maksimal terhadap biaya yang dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah tidak ada.
2. Untuk lebih meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pendaftaran tanah karena tidak seluruhnya masyarakat mengerti arti penting Pendaftaran Tanah dan juga masih banyak yang tidak memiliki jaminan hukum kepastian hak atas tanah, sebab dari kedua hal itulah timbul suatu konflik dan sengketa tanah yang berakar dari ketiadaan alat bukti hak di tangan masyarakat dalam bentuk sertifikat. Jalan penyelesaian melalui Pengadilan pun tidak efektif terlebih bagi masyarakat dengan ekonomi lemah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Adrian Sutedi, **Sertifikat Hak Atas Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Amiruddin dan Zainal Asikin, **Pengantar Metode Penelitian Hukum**, Rajawali pers, Jakarta, 2010,
- A.P. Parlindungan, **Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Mandar Maju, Bandung, 2009
- A.P. Parlindungan, **Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan**, Mandar Maju, Bandung 2011
- Bachtiar Efendie, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya**, Alumni Bandung, 1993
- Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksananya Jilid II Hukum Tanah Nasional**, Djembatan, Jakarta, 2008
- Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia**, Arkola, Surabaya, 2003
- JW. Muliawan, **Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal**, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009
- Kurniawan Ghazali, **Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah**, Kata Pena, 2013
- Maria S.W Sumardjono, **Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya**, Kompas, Jakarta, 2009
- Mudjiono, **Politik dan Hukum Agraria**, Liberty, Yogyakarta, 1997
- Rusmadi Murad, **Adminstrasi Pertanahan**, Mandar Maju, Jakarta 2013
- Samun Ismail, **Pengantar Hukum Agraria**, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011
- Samun Ismaya, **Hukum Administrasi Pertanahan**, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013
- Sudikno Mertokusumo, **Perundang- Undangan Agraria Indonesia**, Liberty, Yogyakarta, 2011
- Urip Santoso, **Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah**, Kencana, Jakarta, 2010
- Yamin Lubis, **Hukum Pendaftaran Tanah**, Mandar Maju, Bandung, 2012
- Yudhi Setiawan, **Hukum Pertanahan Teori dan Praktik**, Bayumedia, Malang, 2010

## UNDANG-UNDANG

Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2007 tentang **Kebijakan Percepatan Pengembangan Sektor Rill dan Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menegah**

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang **Proyek Operasi Nasional Agraria**

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang **Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.**

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang **Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah.**

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang **Tarif atas Jenis Penerimaan Negara bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional**

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2006 tentang **Badan Pertanahan Nasional.**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang **Undang-Undang Pokok Agraria.**

## INTERNET

[http:// www.tempo.co.kupang](http://www.tempo.co.kupang) ( 13 November 2012)

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.  
This page will not be added after purchasing Win2PDF.