

ARTI PENTING PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI

Harris Yonatan Parmahan Sibuea*

Abstract

This study analyzes the importance of the first time registration of the land for the owner of the land that have not been registered and the government (BPN) and also the problems that occur at this time related to the first time registration of the land for the land owners who have not been registered. The registration of the land for the first time is very important, because the parcels of the land that already registered will receive a certificate and have the legal certainty. Today, Percentage of ownership certificates of registration of land parcels for the first time in Indonesia is still low. Whereas, people can use their land as a supporting certificate to obtain that money as collateral to obtain credit in the banking institutions as well as to reduce the space for middlemen, speculators and land manipulator. The problem in this study is what is the significance of the land registration for the first time and what issues is related to the land registration for the first time. This study is analytical descriptive with the normative juridical approach and using secondary data obtained from literature studies, studies dan references documents that have been published by the author. Secondary data systematically compiled and analyzed in a qualitative. The conclusion of this study is the systematic land registration is very expected to provide the legal certainty for the land owner that have not been registered, primarily for the middle income people.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, Pendaftaran Tanah Sistematis, Kepastian Hukum, Sertifikat.

A. Latar Belakang

Kondisi kehidupan masyarakat terus berkembang sesuai dengan dinamika pembangunan dan tuntutan zaman. Akibatnya, aktifitas kehidupan masyarakat yang berhubungan dengan tanah semakin hari semakin bertambah dan bahkan semakin kompleks. Bila kompleksitas itu tidak diikuti dengan upaya penertiban

* Penulis adalah Calon Peneliti Bidang Hukum pada Pusat Pengkajian Pengolahan Data dan Informasi (P3DI) Setjen DPR RI, email: harris.sibuea@dpr.go.id / harris_sibuea@yahoo.com

maka kelak masyarakat akan membebani dirinya dengan permasalahan pertanahan yang semakin rumit.

Kondisi masyarakat juga hingga saat ini masih sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha yang sebagian besar bersifat agraris sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi masyarakat agar dapat melangsungkan asas dan tata kehidupan.

Salah satu upaya untuk menjaga agar permasalahan tersebut tidak semakin menjadi beban bagi kehidupan masyarakat oleh Negara dilakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam Pasal 1 angka 9 PP No. 24 Tahun 1997 adalah

“Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.”

Adapun dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sebagai pelaksanaan dari UUPA dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997. Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997).

Sebenarnya peraturan pelaksanaan dari PP No. 10 Tahun 1961 tidak sepenuhnya digantikan dengan PP No. 24 Tahun 1997. Terbukti pada Pasal 64 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai ketentuan peralihan yang menyebutkan bahwa:

1. Dengan Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

2. Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

Sementara itu tujuan dari reformasi agraria yang hendak dicapai oleh UUPA dapat dilihat di dalam konsideran UUPA yang merumuskan tujuannya yakni: (1). Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur; (2). Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan; (3). Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.²

Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Sungguhpun pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya sebagaimana yang diharapkan.

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali kemudian pemeliharaan data pendaftaran tanah. pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) jenis pendaftaran yaitu pendaftaran tanah sistematik dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematik dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya

1 Antje M. Ma'moen, Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksana UUPA Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Madya Bandung, Disertasi, Universitas Padjajaran Bandung, 1996, Hal. 2.

2 A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), Hal. 15.

disebut BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.

Kurang memahami pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali yang menerbitkan sertifikat tanah menyebabkan minimnya kepemilikan sertifikat. Sampai saat ini tanah yang dimiliki oleh masyarakat di Indonesia sebagian besar belum bersertifikat atau belum didaftarkan. Saat ini baru sekitar 49 % daftar bidang tanah di Indonesia yang telah bersertifikat.³ Berbagai alasan masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya antara lain biaya pendaftaran tanah yang terlalu mahal, tidak mengetahui tujuan pendaftaran tanahnya, masyarakat mengetahui tujuan pendaftaran tanah tetapi karena sangat berbelit-belit pengurusannya di BPN masyarakat tidak mau mendaftarkan tanahnya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang sering dilaksanakan di Indonesia adalah pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis sangat jarang dilaksanakan karena memerlukan rencana kerja jangka panjang dan tahunan. Padahal untuk meningkatkan jumlah tanah yang bersertifikat pendaftaran tanah sistematis merupakan cara yang tepat. Dengan kepemilikan sertifikat atas bidang tanahnya maka atas bidang tanahnya akan diperoleh kepastian hukum, sertifikat memberi rasa aman, sertifikat dapat dijamin, tanah bersertifikat mudah dijual, harga tanah akan meningkat.

Penulis tertarik untuk membuat penelitian dengan judul Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali dalam rangka menganalisis pelaksanaan hukum pendaftaran tanah untuk pertama kali, untuk mengetahui permasalahan saat ini terkait pendaftaran tanah untuk pertama kali, sebagai masukan terkait kebijakan Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional terkait pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, untuk memberikan informasi kepada masyarakat yang memiliki bidang tanah yang belum bersertifikat.

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang diatas penelitian permasalahan dalam penelitian ini adalah: (1). Apa arti penting pendaftaran tanah untuk pertama

³ Hans Henricus, 2010, *Penyertifikatan Tanah: Baru 49 % Tanah di Indonesia yang Bersertifikat*, (<http://nasional.kontan.co.id/v2/read/1263438725/28194/Baru-49-Tanah-di-Indonesia-yang-Bersertifikat>, diakses 14 Oktober 2011).

kali? (2). Permasalahan apa yang terjadi saat ini terkait pendaftaran tanah untuk pertama kali?

C. Metode Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif karena sasaran penelitian ini adalah hukum atau kaedah (*norm*). Pengertian kaedah meliputi asas hukum, kaedah dalam arti sempit (*value*), peraturan hukum konkret. Penelitian yang berobjekan hukum normatif berupa asas-asas hukum, sistem hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horisontal.

Adapun jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat deskriptif analitis yakni metode yang memberikan gambaran tentang kenyataan atau fenomena pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali bagi pemegang hak atas tanah yang akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum berdasarkan terutama dari internet yang berkaitan dengan prosentase bidang tanah yang telah bersertifikat sampai saat ini yang kemudian dianalisis agar dapat menjelaskan fenomena yang diteliti tersebut.

Sumber data yang dibutuhkan dalam pelaksanaan penelitian ini menggunakan data sekunder yang berasal dari beberapa bahan hukum yang relevan meliputi: Bahan hukum primer yang mencakup Undang-Undang Dasar 1945, UUPA, PP No. 10 Tahun 1961 yang diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997; Bahan hukum sekunder mencakup hasil penelitian ilmiah, karya para ahli hukum dan hasil-hasil pertemuan ilmiah; serta bahan hukum tertier yaitu bahan-bahan yang dapat memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

Selanjutnya keseluruhan data yang diperoleh dari data sekunder dianalisis secara kualitatif dan diberikan gambaran mengenai nilai-nilai kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam peraturan-peraturan tentang pendaftaran tanah serta mengenai implementasi dari pendaftaran tanah pertama kali bagi pemegang hak atas tanah.

D. Kerangka Pemikiran

1. Landasan Teori

Teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini adalah konsep 3 (tiga) ide unsur dasar hukum atau tujuan dasar hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, konsep kepastian hukum yang dikemukakan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., teori tentang

kesadaran hukum Paul Scholten, serta alat-alat bukti dasar sebelum didaftar untuk mendapatkan sertifikat bidang tanah.

Gustav Radbruch, seorang filosof hukum Jerman mengajarkan 3 (tiga) tujuan dasar hukum adalah (1). Keadilan Hukum; (2) Kemanfaatan Hukum; (3). Kepastian Hukum. Menurut Gustav Radbruch, ketiga unsur tersebut merupakan tujuan dasar hukum secara bersama-sama yang disebut Teori Gabungan (*Vereniging Theori*).

Selanjutnya menurut Gustav Radbruch dalam Theo Huijbers yang dikutip oleh Dr. Bernard L. Tanya, S.H., M.H. sebagai berikut:

Berdasarkan tiga prinsip hukum alam tersebut, Gustav Radbruch sampai pada keyakinan bahwa keadilan terhadap manusia individual merupakan baru sendi bagi perwujudan keadilan dalam hukum. Dari sini pula tiga aspek hukum itu disusun dalam urutan struktural yang dimulai dari keadilan, kepastian dan diakhiri finalitas. Maka bila perkembangan kolektif ditentukan sebagai finalitas hukum, maka ia tetap tunduk pada keadilan dan kepastian hukum. Hal ini untuk menghindari kesewenang-wenangan.⁴

Adapun Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H menyatakan terkait konsep kepastian hukum sebagai berikut:⁵

Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat "*lex dura, set tamen scripta*" (undang-undang itu kejam, tetapi demikianlah bunyinya).

Sementara itu Soerjono Soekamto menjelaskan definisi kesadaran hukum sebagai berikut:

"Konsepsi-konsepsi abstrak didalam diri manusia tentang keserasian antara ketertiban dengan ketenteraman yang dikehendaki atau yang sepantasnya. Indikator-indikator dari masalah kesadaran hukum

4 Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010).

5 Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty, 1988), hal. 136.

pertama adalah pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (*law awareness*); kedua pengetahuan tentang isi peraturan-peraturan hukum (*law acquaintance*); ketiga sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (*legal attitude*) dan terakhir pola-pola perikelakuan hukum (*legal behavior*).

2. Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. kata ini berasal dari bahasa latin *Capitastrium* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian yang tegas *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).⁶

Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 adalah

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yaitu:⁷

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan stuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

6 A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung, Mandar Maju, 1999), Hal. 18.

7 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 1997), hal 425 - 427.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.⁸

Dalam pasal 13 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997 dikenal 2 (dua) macam bentuk Pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Adapun syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pendaftaran secara sporadik:

- a. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertifikatan tanah miliknya;
- b. Surat kuasa (apabila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain);
- c. Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya Notaris) dan atau kuasanya;
- d. Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yaitu berupa:
 - 1) surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
 - 2) sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau

⁸ *Ibid.*, hal 427 - 429.

- 3) surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
 - 4) petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
 - 5) akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
 - 6) akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
 - 7) akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
 - 8) surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
 - 9) risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
 - 10) surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
 - 11) lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA; atau
 - 12) Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA (dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini biasanya Lurah setempat)
- c. Bukti lainnya, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan, yaitu berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala desa/Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat / penduduk setempat
 - d. Surat pernyataan telah memasang tanda batas;
 - e. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan;
 - f. Fotocopy SK Ijin Lokasi dan surat keterangan lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diperinci dalam hal: (1). Pengumpulan dan pengolahan data fisik; (2). Pembuktian hak dan pembukuannya; (3). Penerbitan sertifikat; (4). Penyajian data fisik dan data yuridis; (5) Penyimpanan data umum dokumen.⁹

Sertifikat dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

E. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Hasil Penelitian

Fakta bidang-bidang tanah yang telah bersertifikat di Indonesia sampai saat ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara empiris, sampai dengan tahun 1997, selama lebih dari 48 tahun sejak diterbitkan UUPA, Pemerintah telah melaksanakan pendaftaran tanah dengan landasan kerja dan landasan hukum pada PP No. 10 Tahun 1961. Dengan keterbatasan yang ada, ternyata pelaksanaan pendaftaran tanah hanya menghasilkan lebih dari 18 juta bidang tanah yang dapat didaftar. Hasil tersebut dipandang masih belum memadai mengingat jumlah bidang tanah yang ada yang masih menuntut untuk didaftar di seluruh Indonesia saat itu (1997) diperkirakan 75 juta bidang, kemudian terjadi perkembangan atasnya baik melalui pewarisan, pemisahan, pemecahan dan pemberian-pemberian hak baru sehingga saat ini diperkirakan terdapat 85 juta.¹⁰
- b. Laporan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Lutfi I Nasution, pada Rapat Terbatas Bidang Pertanahan di Istana Negara, Jakarta, tanggal 26 Mei 2003, menyatakan hingga tahun 2003 pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali belum dapat diwujudkan sepenuhnya, bahkan disebutkan jumlah bidang tanah yang baru terdaftar sekitar 31 % dari 85 juta bidang tanah yang ada di Indonesia. Paling cepat dapat didaftarkan seluruh bidang tanah yang ada di Indonesia lebih kurang 20 (dua puluh) tahun ke depan.¹¹ Data bidang-bidang tanah yang bersertifikat di Indonesia diperkuat dari hasil

9 Fairuz Syifa Arifin, *Pembaruan Agraria Nasional (PAN) Dengan Progam Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pemalang*, Tesis, Progam Pasca Sarjana, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008)

10 Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Penerbit Bandar Maju, 2008), hal. 12.

11 *Ibid.*

penelitian sebelumnya (tahun 2003) oleh Prof. Lutfi Ibrahim Nasoetion, yang menyatakan bahwa:

*“The number of land parcels registered and titled is 24,5 million land parcels out of the number 84,5 million land parcels all over the Indonesian territory (including forest areas). Among the 24,5 million land parcels, they are still paper based maps and databases (non digitized) and also still broadly loosely – connected each other.”*¹²

- c. Realisasi jumlah tanah yang terdaftar di Indonesia hingga tahun 2005 masih terdaftar 31 %¹³ atau masih 22.985.559 persil.¹⁴
- d. Hingga tahun 2010, BPN baru mencatat 49 % daftar bidang tanah di Indonesia yang telah bersertifikat.¹⁵

2. Pembahasan

a. Arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Secara formal, kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kemudian ditunaskan secara kokoh dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 – 104) atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Selanjutnya merambat ke berbagai peraturan organik dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden dan Peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan instansi teknis di bidang pertanahan.¹⁶

Sedangkan secara subtansional, kewenangan Pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal

12 Lutfi Ibrahim Nasoetion, 2003, Cadastral Template – Country Data. (<http://www.cadastraltemplate.org/countrydata/id.htm>, diakses 18 Oktober 2011).

13 Lihat Kerangka Kebijakan Pertanahan Nasional Tim Teknis Progam Pengembangan Kebijakan dan Manajemen Pertanahan, Makalah dalam Workshop Regional dalam rangka Konsultasi Publik dan Bappenas, Pekanbaru, 1 Maret 2005.

14 Lihat Sambutan Kepala Badan Pertanahan Nasional. dalam Seminar tentang Efektifitas Lembaga Rechtsverking dalam Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif, Jakarta, 20 Maret 2002, hal. 4

15 Hans Henricus, Penyertifikatan Tanah: Baru 49 % Tanah ...

16 Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*,..., Hal. 1.

kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Dengan ketentuan tersebut Pemerintah telah diberi kewenangan yuridis untuk membuat aturan dan peraturan (*bestemming*) dalam lapangan agraria berupa tanah, serta menyelenggarakan aturan tersebut (*execution*) yang menyangkut subyek, obyek dan hubungan hukum antara subyek dan obyek tersebut sepanjang mengenai sumber daya agraria.¹⁷

Pentingnya mendaftarkan tanah bagi masyarakat adalah memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.¹⁸

Dengan menggunakan konsep Gustav Radbruch tentang kepastian hukum, maka bidang tanah yang telah terdaftar akan terhindar dari kesewenang-wenangan.¹⁹ Kesewenang-wenangan dari pihak-pihak tertentu yang beritikad tidak baik mengakui kepemilikan tanah orang lain. Sementara Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo terkait kepastian hukum menyatakan tanpa kepastian hukum akan menimbulkan keresahan.²⁰ Keresahan diartikan timbulnya sengketa tanah yang sangat merugikan bagi pihak-pihak yang bersengketa.

Jaminan kepastian hukum memiliki beberapa manfaat, diantaranya (1). Memajukan perekonomian nasional, karena sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan agunan untuk memperoleh kredit perbankan; (2). Melestarikan lingkungan, karena hubungan yang pasti antara pemegang hak dengan obyek hak memberikan motivasi pemegang hak untuk melakukan hal-hal yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan; (3). Meningkatkan penerimaan Negara, karena pendaftaran tanah memungkinkan adanya penertiban administrasi peralihan hak dan itu memungkinkan adanya pemasukan dari bea balik nama; (4). Melindungi kepentingan masyarakat terutama golongan ekonomi lemah, karena jika tanah pemegang hak dibebaskan untuk kepentingan tertentu, pemegang hak akan memperoleh kompensasi yang wajar; (5). Mencegah atau

17 *Ibid.*

18 Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, ...

19 Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi ...*

20 Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, ...

mengurangi sengketa pertanahan dan (6). Mendukung perencanaan tata ruang untuk pembangunan.²¹

Selanjutnya pentingnya pendaftaran tanah bagi Pemerintah adalah (1). informasi kepada Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Informasi ini terkait dengan besaran pajak setiap bidang tanah termasuk bangunan yang ada di atasnya; (2). terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

b. Permasalahan yang terjadi saat ini terkait pendaftaran tanah untuk pertama kali

Berdasarkan hasil penelitian diatas bahwa jumlah tanah yang telah bersertifikat sampai saat ini tidak meningkat. Hal ini dilihat sejak PP No. 10 Tahun 1961 yang menjadi peraturan pelaksana pertama dari Pasal 19 ayat (1) UUPA bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang diganti sampai sekarang dengan dasar hukumnya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah hanya sekitar 49 % dari total bidang tanah di Indonesia yang telah terdaftar. Hal ini menunjukkan bahwa masih banyak bidang tanah di Indonesia yang belum bersertifikat atau belum terdaftar di BPN. Bidang tanah yang belum bersertifikat atau belum terdaftar di BPN akan menimbulkan berbagai permasalahan pertanahan di kemudian hari.

Untuk lebih jelasnya, sebuah ilustrasi permasalahan pertanahan sebagai berikut: suatu saat A terlibat sengketa tanah dengan B dan berujung pada pemeriksaan oleh Hakim di pengadilan. Apabila A telah memegang sertifikat tanah sebagai bukti hak atas tanah yang bersangkutan, maka A aman. A hanya cukup menunjukkan sertifikat tersebut kepada Hakim sebagai alat bukti. Selanjutnya Hakim wajib menganggap dan menerima keterangan dalam sertifikat tersebut sebagai sesuatu yang benar. Namun disini ada pengecualian, apabila ternyata B dapat membuktikan bahwa keterangan-keterangan yang ada dalam sertifikat tersebut tidak benar atau palsu. Misalnya, apabila ternyata kemudian B dapat membuktikan bahwa data yang terdapat dalam sertifikat tersebut ternyata tidak benar atau palsu, maka sertifikat tanah anda tersebut dapat dibatalkan.

Akan beda ceritanya apabila dalam kasus tersebut A hanya dapat menunjukkan akta jual beli tanah, disini Hakim tidak akan begitu saja menerima bukti yang A ajukan, namun Hakim akan meminta beberapa bukti

21 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah ...*

tambahan, seperti antara lain: saksi-saksi, keterangan-keterangan pejabat dan kuitansi-kuitansi, alat bukti mana dapat memperkuat posisi A sebagai orang yang berhak atas tanah tersebut.

Masalahnya banyak masyarakat menganggap tanda pajak seperti petuk pajak bumi, girik, ketitir dan Ipeda merupakan bukti hak atas tanah seperti halnya sertifikat hak atas tanah, namun secara hukum surat-surat tanda pajak sebagaimana tersebut diatas bukanlah merupakan bukti hak atas tanah. Surat-surat tersebut hanya merupakan bukti pembayaran pajak yang menginformasikan bahwa yang membayar pajak atau wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak tersebut. walaupun demikian, dalam prakteknya, surat-surat tanda pajak tersebut dapat diterima sebagai bukti hak atas tanah, namun harus ditunjang surat-surat lain seperti keterangan lurah yang dikuatkan oleh Camat dan pengumuman kepada masyarakat luas.

Sementara itu berdasarkan hasil penelitian sebelumnya dalam Laporan Monitoring Dan Evaluasi Kinerja Pinjaman Dan Hibah Luar Negeri tentang pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis yang dilakukan dari tahun 2004 sampai tahun 2009 dengan lokasi kegiatan di 14 Propinsi yakni Sumatera Selatan, Sumatera Barat, Lampung, Banten, DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, DI Yogyakarta, Bali, Nusa Tenggara Barat, Kalimantan Barat, Kalimantan Selatan, Sulawesi Selatan (yang tersebar dalam 60 kabupaten / kota), menemukan beberapa permasalahan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis antara lain pemilik tanah yang telah berusia lanjut merasa enggan untuk mensertifikatkan tanahnya karena khawatir akan mengalami kesulitan pada saat pembagian warisan kepada anak-anaknya, keterlambatan penerbitan surat-surat keputusan yang merupakan landasan kerja bagi tim, masyarakat tidak sanggup membayar biaya BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) setelah proses pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh BPN.²² Factor-faktor tersebut yang menyebabkan masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanahnya. Seharusnya Pemerintah (BPN) berusaha lebih aktif untuk melaksanakan rangkaian kegiatan pendaftaran tanah demi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Sementara itu Kesadaran hukum merupakan faktor yang penting dalam menilai tingkat efektivitas hukum di masyarakat. Untuk melihat itu, terdapat

22 Direktorat Evaluasi, Akuntansi dan Setelmen Subdirektorat Monitoring dan Evaluasi PHLN Ditjen Pengelolaan Utang. *Laporan Monitoring dan Evaluasi Kinerja Pinjaman dan Hibah Luar Negeri*, oleh Departemen Keuangan. Land Management And Policy Development Project.

4 (empat) indikator kesadaran hukum seperti yang dijelaskan dalam definisi kesadaran hukum oleh Soerjono Soekamto yaitu:

1. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (*law awareness*)

Pengetahuan hukum menurut Salman Otje R adalah pengetahuan seseorang mengenai beberapa perilaku tertentu yang diatur oleh hukum, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.²³ PP No. 24 Tahun 1997 memberikan informasi, penjelasan serta pengaturan tentang pentingnya pendaftaran tanah. Namun faktanya sampai sekarang jumlah tanah yang bersertifikat tidak meningkat.

2. Pengetahuan tentang isi peraturan-peraturan hukum (*law acquaintance*)

Pemahaman hukum menurut Salman Otje R adalah sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu yang merujuk kepada suatu pengertian terhadap isi dan tujuan dari suatu peraturan hukum tertentu, serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan tersebut.²⁴ Masyarakat tidak mengetahui bahwa di dalam PP No. 24 Tahun 1997 terdapat pengaturan tanah yang belum terdaftar agar didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dengan tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum, melaksanakan fungsi informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, terselenggaranya tertib administrasi.

3. Sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (*legal attitude*)

Sikap hukum menurut Salman Otje R adalah suatu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya penghargaan terhadap hukum sebagai sesuatu yang bermanfaat atau menguntungkan jika hukum itu ditaati.²⁵ Masyarakat belum bersikap hukum dimana jika mendaftarkan tanahnya yang belum bersertifikat maka akan diberikan sertifikat hak atas tanahnya. Hak atas tanah tersebut antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sertifikat tersebut akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

23 R. Otje Salman, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum Waris*. (Bandung: Penerbit Alumni, 1983), Hal 40 - 42.

24 *Ibid.*

25 *Ibid.*

4. Pola-pola perikelakuan hukum (*legal behavior*)

Pola perilaku hukum menurut Salman Otje R merupakan hal yang utama dalam kesadaran hukum. Seberapa jauh kesadaran hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari pola perilaku hukum suatu masyarakat.²⁶ Sampai saat ini dengan pendaftaran tanah sporadik dan pendaftaran tanah sistematis sudah 49 % tanah yang terdaftar, maka pola perilaku hukum masyarakat belum dapat digolongkan sadar hukum.

Kesadaran manusia tentang hukum dapat tercermin dari indikator tersebut. masing-masing indikator memiliki tingkatan yang berbeda dari mulai rendah hingga tinggi. Sehingga setiap orang dapat mengalami peningkatan kesadaran hukumnya masing-masing yang sifatnya individual. Hal tersebut berkaitan pula dengan proses belajar dan pengalaman hukum yang telah dilaluinya. Indikator kesadaran hukum tersebut merupakan alat tolak ukur awal dalam mengetahui sejauh mana kesadaran hukum individu menyangkut pelaksanaan aturan hukum.

Hal yang membingungkan masyarakat ketika mencoba membandingkan antara Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang definisi pendaftaran tanah dengan Pasal 4 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 yang masing-masing berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

- 1) Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 4

- 2) 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 dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

²⁶ *Ibid.*

Pasal 1 angka 1 tersebut menjelaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah dalam hal ini BPN, namun Pasal 4 ayat (3) menjelaskan bahwa bidang tanah diwajibkan didaftarkan. Penulis berpendapat bahwa hal ini cukup membuat masyarakat menjadi bingung dalam memahami isi dari hukum atau peraturan perundang-undangan. Disamping untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum terdaftar, masyarakat cukup dibebani dengan biaya yang tidak sedikit dan memerlukan jangka waktu yang cukup lama.

Adapun sedang dibahas Rancangan Undang-Undang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Tujuan dari RUU Pengadaan Tanah untuk Pembangunan adalah untuk meningkatkan pembangunan infrastruktur di Indonesia. Namun tanah masyarakat yang diambil alih oleh Negara untuk dijadikan pembangunan infrastruktur. Dengan telah didaftarkannya tanah yang memperoleh sertifikat setidaknya walaupun diambil oleh Negara maka harga tanah tersebut akan jauh lebih tinggi dibandingkan tanah yang tidak mempunyai hak atas tanah atau belum terdaftar.

Pemerintah (BPN) harus segera membenahi sistem pendaftaran tanah untuk pertama kali agar prosentase tanah yang telah bersertifikat semakin bertambah. Sudah sewajarnya jika tanah yang telah bersertifikat, Pemerintah (BPN) harus bertanggung jawab penuh atas adanya gugatan dari pihak manapun atas sertifikat yang dikeluarkan, termasuk ganti rugi atas kerugian orang yang diakibatkan pengeluaran sertifikat. Apabila hal tersebut dapat dijamin oleh Pemerintah (BPN) Penulis yakin akan timbul gairah dan semangat dari masyarakat untuk mendaftarkan tanah yang belum bersertifikat. Sementara itu pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis seperti Prona, Program Ajudikasi, Sertifikasi Massal, Swadaya, Sertifikasi tanah di daerah transmigran juga harus lebih sering dilaksanakan, apalagi untuk masyarakat menengah kebawah.

E. Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan

- a. Arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali yang utama adalah memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan bidang tanah masyarakat. Sertifikat tanah merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh. Sehingga dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali bertujuan untuk (1) memberikan kepastian dan perlindungan hukum; (2). Memberikan

informasi agar dengan cepat memperoleh data tentang bidang tanah; (3) sebagai tertib administrasi.

- b. Permasalahan saat ini terkait pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah peran Pemerintah dalam hal ini BPN kurang memperhatikan masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya. Hal ini dikarenakan sampai tahun 2010 jumlah tanah yang sudah terdaftar hanya 49 % dari jumlah seluruh bidang tanah di Indonesia. Permasalahan juga terdapat pada substansi PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sudah tidak relevan sekarang ini untuk mengatasi permasalahan tanah di Indonesia.

2. Saran

- a. Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis terutama untuk masyarakat menengah kebawah yang tanahnya belum terdaftar.
- b. Pemerintah harus bertanggung jawab penuh atas adanya gugatan dari pihak manapun atas sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah (BPN), termasuk ganti rugi atas kerugian orang yang diakibatkan pengeluaran sertifikat. Apabila hal tersebut dapat dijamin oleh Pemerintah (BPN) Penulis yakin akan timbul gairah dan semangat dari masyarakat untuk mendaftarkan tanah yang belum bersertifikat.
- c. Pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis merupakan cara yang paling tepat untuk meningkatkan jumlah tanah yang sudah terdaftar di Indonesia. Program percepatan pensertifikatan dilakukan Pemerintah seperti Prona, Program Ajudikasi, Sertifikasi Massal, Swadaya, Sertifikasi tanah di daerah transmigran.
- d. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus direvisi karena sudah tidak relevan lagi sebagai dasar hukum terkait pelaksanaan pendaftaran tanah serta semakin berkembangnya permasalahan hukum terkait dengan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Penerbit Bandar Maju.
- Mertoskusumo, Sudikno. 1988. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Parlindungan, A. P. 1993. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- . 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Salman, R. Otje. 1983. *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum Waris*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Tanya, Bernard L., Yoan N. Simanjuntak dan Markus Y. Hage. 2010. *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171.
- Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997.

Tesis dan Disertasi

Arifin, Fairuz Syifa. 2008. *Pembaruan Agraria Nasional (PAN) Dengan Progam Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pemalang*. Tesis. Progam Pasca Sarjana. Semarang: Universitas Diponegoro.

Ma'moen, Antje M. 1996. *Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksana UUPA Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Madya Bandung*. Disertasi. Bandung: Universitas Padjajaran

Makalah, Seminar dan Hasil Penelitian

Kerangka Kebijakan Pertanahan Nasional Tim Teknis Progam Pengembangan Kebijakan dan Manajemen Pertanahan. Makalah dalam Workshop Regional dalam rangka Konsultasi Publik dan Bappenas. Pekanbaru, 1 Maret 2005.

Sambutan Kepala Badan Pertanahan Nasional. dalam Seminar tentang Efektifitas Lembaga Rechtsverking dalam Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif. Jakarta, 20 Maret 2002.

Direktorat Evaluasi, Akuntansi dan Setelmen Subdirektorat Monitoring dan Evaluasi PHLN Ditjen Pengelolaan Utang. *Laporan Monitoring dan Evaluasi Kinerja Pinjaman dan Hibah Luar Negeri*, oleh Departemen Keuangan. Land Management And Policy Development Project.

Internet

Henricus, Hans. 2010. Penyertifikatan Tanah: Baru 49% Tanah di Indonesia yang Bersertifikat, (<http://nasional.kontan.co.id/v2/read/1263438725/28194/Baru-49-Tanah-di-Indonesia-yang-Bersertifikat>, diakses 14 Oktober 2011).

Nasoetion, Lutfi Ibrahim. 2003. Cadastral Template – Country Data. (<http://www.cadastraltemplate.org/countrydata/id.htm>, diakses 18 Oktober 2011).