

IMPLEMENTASI PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI PROYEK AJUDIKASI DI KUBAR

Roni Vintcen Manalu

Fakultas Hukum, Jurusan Ilmu Hukum

Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda. Indonesia

ABSTRACT

The registration of land rights through the Adjudication project in Kubar, in practice is not complicated and the registration is easy. Where the location has been determined based on criteria in the decision of the Minister of Agrarian Affairs No. 3 of 1995 where the location of the evidence is still little or not much land has been registered by the owner, the registration of land through this adjudication is more effective than the sporadic land registration carried out by the landowners themselves. a target of 10,000 plots because in Kubar from land registration through the Adjudication project in accordance with Government Regulation No.24 of 1997 and Article 19 of the LoGA it has been achieved that there is legal certainty from each of them with a certificate as evidence. In the implementation of registration through the adjudication project is inseparable from the factors that support the cheap registration fee of only Rp. 13,500.00 and registrants do not need to go back and forth to administer the administration, and the registration requirements are easy, so that the implementation is easier to carry out. inhibiting factors for the systematic registration of land rights through an adjudication project can be overcome so that the implementation runs smoothly in accordance with the objectives of Government Regulation No.24 of

1997 concerning the need for land registration.

Keywords: Implementation, Land. Adjudication

BAB I PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Sejak dahulu manusia telah mempunyai hubungan yang erat dengan tanah, sehingga sampai berakar pada pikiran dan jiwanya. Hal ini dapat di mengerti bahwa tanah ini berperan penting dalam kehidupan manusia, seperti sebagai tempat kediaman, tempat mencari penghasilan mereka.

Dewasa ini jumlah penduduk semakin meningkat yang dibarengi dengan pesatnya pembangunan masalah tanah menjadi sangat penting, yaitu lahan yang dibutuhkan itu persediaannya terbatas (semakin sempit), sedangkan kebutuhan semakin mendesak, jadi hal ini dapat menimbulkan masalah yang cukup serius.

Mengingat pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, oleh karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan makanan dari tanah dengan mendayagunakan tanah, maka manusia akan hidup senang serta kecukupan, kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai dan dimilikinya, sesuai

dengan hukum alam yang berlaku dan mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat.¹

Karena pentingnya arti tanah bagi kehidupan dan masalahnya sangat berpengaruh pada kelangsungan kehidupan manusia, maka dicari alternatif yang lain yang dapat menemukan lahan yang luas murah untuk keperluannya. Kebanyakan lahan ini berada di daerah pedesaan yang memang masih banyak tersedia. Setelah tanah (lahan) dapat dibeli dan dimilikinya, maka ada suatu kewajiban bagi mereka untuk mendaftarkan tanah tersebut demi keabsahan kepemilikan dan pemindahan hak atas tanah tersebut juga untuk kepastian hukum.

Sebagai langkah dalam perwujudan tercapainya kepastian hukum khususnya terhadap kepemilikan hak atas tanah, pemerintah telah mengeluarkan Undang-undang Pokok Agraria (UU No.5 tahun 1960) tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang termuat dalam lembaran Negara No, 104 atau yang disingkat UUPA, yang disusun dengan peraturan-peraturan lainnya. Menurut ketentuan pasal 23, 32, 38, UUPA mengatur, bagi seorang yang memiliki hak atas tanah harus mendaftarkan tanah itu untuk memperoleh kepastian hukum. Bila suatu saat terjadi sengketa atas tanah tersebut, maka alat bukti tadi dapat

dijadikan pegangan yang kuat. Selain diatur dalam pasal-pasal UUPA, untuk lebih jelasnya peraturan tanah ini diatur dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997, yang merupakan pelengkap dari Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 (khusus pendaftaran hak atas tanah melalui ajudikasi).

Seperti diketahui bahwa dalam pendaftaran hak atas tanah, penyelenggaranya ada 2 metode yaitu pertama, pendaftaran tanah secara sporadik merupakan pendaftaran tanah yang dilakukan secara tidak menyeluruh, yang mana pengukurnya bersifat individual, artinya bahwa setiap pembidangan tanahnya tertentu saja atas inisiatif yang empunya. Kedua Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serempak atau menyeluruh yang ditempuh melalui pendaftaran tanah dari desa ke desa. Contoh pendaftaran ini melalui prona, swadaya masyarakat dan proyek ajudikasi.

Menurut pasal 8 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa pendaftaran sistematis ini pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Dalam tugasnya panitia ajudikasi yang terdiri dari ketua panitia (dari BPN) dan anggotanya dari BPN juga, yang dibantu oleh Kepala desa, petugas pengukuran dan pemetaan, yang semuanya itu diatur oleh Menteri untuk Posko

¹

Kartasapoetra.R.G. Kartasapoetra,sh,Ir.AG. Kartasapoetra, Drs.A.Setiady,"Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi keberhasilan Pendayagunaan Tanah",Bina Aksara. Jakarta 1985 h.1

Adminitrasi pendaftaran dari tanah-tanah tersebut.

Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis, melalui Proyek Ajudikasi di Kubar telah di lakukan sejak bulan Agustus 1997, yang rencana kerjanya harus selesai dalam 1 tahun anggaran, dan proyek percontohnya di Kubar, karena mengingat bahwa daerah tersebut masih banyak tanah-tanah yang belum didaftarkan, selain itu juga karena biaya pendaftaran tanah yang tidak sedikit, sehingga pelaksanaan proyek ajudikasi ini akan meringankan beban masyarakat, sehingga mereka akan tertarik mendaftarkan tanahnya. Karena kita ketahui bahwa pendaftaran melalui proyek ini biayanya dari bank dunia, serta prosedur pelaksanaannya juga tidak terlalu rumit sehingga pemerintah menetapkan bahwa dalam satu tahun anggaran proyek ini harus menghasilkan 5000 eksemplar sertifikat dan harus sudah selesai, untuk daerah Kubar telah mencapai targetnya.

Berdasarkan apa yang telah terurai diatas mendorong penulis memilih judul “IMPLEMENTASI PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI PROYEK AJUDIKASI DI KUBAR”

B. Perumusan dan Pembatasan Masalah.

Dengan bertolak dari pemikiran diatas maka permasalahan yang timbul adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah

secara sistematik melalui proyek ajudikasi di lakukan ?

2. Faktor-faktor apa saja yang mendukung dan menghambat pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara Sistematis melalui proyek ajudikasi ?

D. Metode dan Tehnik Penelitian

Untuk memperoleh hasil yang penulis harapkan dari penulisan skripsi ini, di dalam mengumpulkan data-data yang benar dan lengkap mengenai masalah tanah, maka penulis mengambil langkah-langkah sebagai berikut :

1. Metode penelitian.

Dengan mengumpulkan data yang terdiri dari data primer dan skunder.

a. Untuk mengetahui data primer yaitu dengan cara mengadakan penelitian dan pengamatan secara langsung terhadap permasalahan yang timbul dalam prakteknya.

b. Untuk memperoleh data skunder yaitu dengan cara memahami dan mempelajari buku-buku literatur, tulisan-tulisan ilmiah yang berkaitan dengan topik penulisan skripsi ini.

2. Teknik pengumpulan data.

a. Teknik observasi,

Yaitu mengadakan pengamatan langsung terhadap obyek penelitian.

b. Teknik interview.

Yaitu pengumpulan data dengan wawancara langsung kepada responden yang menjadi obyek penelitian .

c. Teknik dokumentasi.

Yaitu dengan mempelajari berkas-berkas di Badan Pertanahan di Kubar yang ada kaitannya dengan permasalahan, dalam jangka waktu lima tahun terakhir.

3. Analisa Data.

Data yang diperoleh, penulis menganalisa dengan metode diskriptif analisis, yaitu dengan memberikan gambaran dengan kenyataan yang ada, kemudian menganalisa yang nantinya menghasilkan data yang efektif yang dapat dipertanggungjawabkan demi tercapainya tujuan penelitian ini, kemudian ditarik kesimpulan dan disini penulis jadikan suatu masalah penelitian dalam bentuk skripsi.

BAB II KERANGKA TEORITIS

A . Pengertian Pendaftaran Tanah.

Untuk menjaga tata tertib dalam bidang pertanahan, negara Indonesia telah mengeluarkan Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang sekarang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah .

Mengingat tujuan pokok UUPA menyebutkan :

1. Meletakan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani , dalam rangka masyarakat adil dan makmur;

2. Meletakan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.²

Dari tujuan ke-3 inilah yang akan diuraikan lebih lanjut untuk mendapatkan kepastian hukum, maka dilaksanakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah di Indonesia adalah bersifat “*rechtkadaster*” artinya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang pendaftaran tanah, maka perlu diketahui terlebih dahulu pengertian pendaftaran tanah.

Prof. DR. AP. Parlindungan , menyebutkan arti pendaftaran tanah yaitu :Pendaftaran tanah berasal dari kata “*cadaster* “ suatu istilah teknis dari suatu “ *record* ” (rekaman) menunjukan kepada masyarakat luas , nilai ndan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.³

Dalam artinya yang tegas (*cadaster*) adalah “*record*”(rekaman) dari pada lahan-lahan , nilai dari pada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai “ *continous record* “ (rekaman yang berkesinambungan dari pada hak atas tanah).

²Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan –peraturan Hukum Tanah , Djembatan, Jakarta, 1986, h.27

³ A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah dan Konversi hak atas tanah, Alumni, Bandung, 1988,h.2

Jadi dari ketentuan pasal 19 UUPA tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa peraturan itu ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Selain kepada pemerintah juga kepada para pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Pasal yang mengaturnya yaitu pasal 23, 32, 38, UUPA, demikian juga dalam keputusan Menteri Agraria No. SK VI/5/ka tentang pendaftaran Hak Pengusahaan dan Hak Pakai yang peraturan Menteri Negara Agraria 1 tahun 1996 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri 1/1977 atas tanah-tanah Hak pakai.

Dari ketentuan pasal 23, 32, 38, UUPA tersebut bahwa bagi para pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha setiap peralihannya dan hapusnya diharuskan untuk mendaftarkan hak yang dipegangnya, yang sesuai dengan ketentuan pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997.

Kewajiban untuk mendaftarkan hak tersebut juga berlaku bagi pendaftar hak yang pertama kali bagi tanah yang dahulu tunduk pada ketentuan hukum adat dengan cara melalui konversi.

Dalam penerbitan peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 yang dalam pasal 1 ayat 1 menyebutkan 24 bahwa :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 sasaturumahsusun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak pilih atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya⁴

Dengan demikian maka pendaftaran tanah ini akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, syarat-syarat ukur (untuk Kepastian letak , batas dan luas tanah), keterangan dari subyek yang bersangkutan , status dari pada haknya , serta beban apa yang berada diatas tanah hak tersebut dan yang terakhir menghasilkan sertifikat (sebagai alat pembuktian yang kuat).

Diketahui bahwa pendaftaran tanah ini akan mengalami berbagai masalah dalam pelaksanaannya, maka dalam penyelenggaranya harus secara teknis sesuai dengan peraturan yang termuat dalam peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

B. Dasar Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Sebagaimana diketahui bahwa satu produk hukum yang dibuat setelah Indonesia merdeka adalah Undang-undang No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Pokok Agraria yang merupakan landasan dalam hukum agraria guna mendapatkan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan

⁴ Y.W. Sunindhia, Ninik Widiyanti, Pembaharuan Hukum Agraria, Bina Aksara, Jakarta, 1988,h.139

bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan masyarakat , sehingga rakyat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap kewajiban tersebut.

Cita-cita kepastian hukum yang merupakan tujuan pokok dari UUPA telah menentukan mengenai kewajiban pendaftaran tanah terhadap hak-hak atas tanah tersebut juga di dalamnya hak-hak atas tanah menurut hukum adat. Dengan adanya pendaftaran tanah, barulah hak-hak seseorang terhadap tanahnya. Begitu juga pihak ke -3 secara mudah dapat melihat apa atau beban –beban apa yang diletakkan di atas sebidang tanah. Dengan demikian terpenuhilah syarat-syarat tentang pengumuman dan merupakan salah satu syarat yang melekat pada hak-hak yang bersifat kebendaan.

Dasar hukum dari pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19 ayat 1, 2, 3 UUPA yang isinya sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 meliputi :
 - a.pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
 - b.pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. pendaftaran negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaranya menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Dalam peraturan pemerintah biaya-biaya yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran tersebut.

Ketentuan tersebut di atas merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang pengaturan pelaksanaannya ditetapkan dalam peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, dicabut diganti dengan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan mulai berlaku pada tanggal diundangkannya.

Dalam UUPA selain pasal 19 juga ada pasal 23, 32 dan 38 yang ditujukan kepada para pemegang hak untuk berkewajiban mendaftarkan hak-hak lain menurut ketentuan-ketentuan yang di maksud dalam pasal 19.⁵

Adapun ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan permasalahan pendaftaran tanah dan dapat membantu memperlancar pelaksanaannya meliputi :

1. Peraturan Menteri Negara Agraria No.14 tahun 1961 tentang ijin Pemerintah Hak khususnya tanah Pertanian.
2. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 1 tahun 1966 tentang pendaftaran Hak pakai dan hak Pengelolaan.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1977 tentang pendaftaran tanah wakaf, selain itu PMA No. 1 tahun 1966 tentang pendaftaran hak pakai dan hak pengelolaan dan yang terkait yaitu Peraturan Kepala BPN No. 560-4027

⁵ Opcit Boedi Harsono,SH. hal.12

- tahun 1991 tentang bea pendaftaran tanah;
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.11 tahun 1961 tentang Bentuk-bentuk Akta;
 5. Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK 104. DDA/1977 tentang Pengakuan atas Penyediaan Formulir-Formulir Daftar Isian; Peraturan Menteri Dalam Negeri No.Sk 014 /DDA/1970 tentang penyederhanaan Peraturan Perijinan Pemindahan Hak Atas Tanah.
 6. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk 107 /DDA/1975 tentang Pembentukan Seksi Pendaftaran Tanah pada Kantor sub Direktorat Agraria di Kubar yang belum ada seksi pendaftaran tanahnya;
 7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.560-4027 tahun 1991 tetang Pensertifikatan Tanah Kapling;
 8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 tahun 1992 tentang biaya pendaftaran tanah.

Adapun untuk pendaftaran tanah secara sistematik mulalui proyek adjudikasi termuat dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 beserta ketentuan pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 tahun 1997.

C. Obyek Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah yang dilakukan pada saat ini mengenai obyek tanah yang harus didaftarkan yaitu termuat pada pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 juga ada pada pasal 23, 32 dan 38 UUPA.

Untuk penertiban dalam bidang pertanahan, tanah-tanah yang didaftarkan harus sesuai pasal Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, yaitu :

- a. Bidang-bidang tanah yang dippunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai.
- b. Tanah Hak Pengelolaan.
- c. Tanah Wakaf.
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- e. Hak tanggungan.
- f. Beban-beban yang membebani hak-hak sebagaimana di maksud dalam huruf a dan d.
- g. Hak sewa tanah untuk bangunan.
- h. Tanah negara.

Adapun dalam hak-hak atas tanah untuk bangunan dan tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf g dan h, untuk pendaftarannya dilakukan oleh masing-masing dengan cara mencatat adanya hak sewa untuk bangunan tersebut dalam buku tanah dan sertifikat Hak Milik yang dibebani dan membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 yang merupakan suatu produk hukum nasional (yang telah di cabut di ganti dengan peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997) yang mengadakan perekaman dan pendaftaran hak-hak atas tanah di Indonesia yang mencakup seluruh hak-hak atas tanah yang terdapat di Indonesia.

D. Tujuan dan Kegunaan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan itu berguna untuk kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, dimana mereka dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah dipunyainya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang di atasnya.

Maka dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 mengatur mengenai tujuan dari pada pendaftaran tanah, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah , satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tata tertib administrasi pertanahan.

Dari uraian tersebut, pendaftaran ini dilaksanakan disamping untuk kepentingan pemegang hak itu sendiri juga kepentingan pemerintah dalam rangka menginventarisasikan data-data yang berkenaan dengan hak tanah menurut

UUPA dan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997.

Untuk tercapainya tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum serta memberikan informasi pertanahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 angka 1 dan 2 kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat, dan data fisik dan data yuridis tertentu yang disimpan di Kantor Pertanahan diberi bersifat terbuka bagi umum.

Dengan demikian kegunaan daripada pendaftaran tanah ini adalah :

1. Untuk memenuhi syarat sahnya perbuatan hukum tertentu atau juga dapat memenuhi keabsahan hukum yaitu berupa pembebasan.
2. Untuk memperoleh alat bukti hak atas yang kuat yang berupa sertifikat hak oleh yang bersangkutan atas tanah tersebut.

E. Syarat-syarat Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Untuk melaksanakan pendaftaran hak atas tanah yang telah ditentukan oleh pemerintah, demi tercapainya ketertiban dalam bidang pertanahan juga terwujudnya tujuan pendaftaran tanah, yaitu adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah, statusnya, batas luas bidangnya juga penyediaan data-data penggunaannya untuk pemerintah maupun masyarakat serta memperjelas hak-hak yang ada diatasnya atau yang membebani.

Bila semua persyaratan yang telah ditentukan itu telah dipenuhi, maka selanjutnya diserahkan ke Kantor BPN

Kubar atau setempat untuk diproses, untuk tanah-tanah yang belum pernah didaftar, maka sekaligus dilengkapi dengan pendaftarannya dan sebagai bukti hak diberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai kelengkapan dari persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan .

F. Asas-asas Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Dalam pendaftaran hak atas tanah pelaksanaannya di dalam pasal 2 peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 telah dinyatakan bahwa asas-asas tersebut meliputi asas sederhana, asas aman, asas terjangkau asas mutakhir asas terbuka.

1. Asas Sederhana.

Meskipun dalam UUPA tidak mengatur mengenai asas yang berlaku dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, maka dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 mencantumkan asas sederhana yang ditujukan kepada aturannya (mengenai pelaksanaan pendaftaran) yang dibuat secara sederhana sehingga aturan itu mudah untuk dipahami/dicerna oleh siapapun.

2. Asas Aman.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus dilakukan secara hati-hati dan teliti bersangkutan dengan obyek dan subyek daripada pendaftaran

tanah, untuk mendapatkan data/hasil yang benar dan lengkap.

3. **Asas Terjangkau.**
Bawa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini biayanya harus ringan atau semurah mungkin sehingga tidak membebani masyarakat yang terutama masyarakat golongan ekonomi lemah, dan bila perlu diberikan subsidi dari pemerintah untuk memperlancar pelaksanaan pendaftaran tanah (ayat 4 pasal 19).

4. **Asas Mutakhir**

Bawa data yang diperoleh itu haruslah data yang akurat atau data yang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, adapun data tersebut dapat dijadikan dasar penerbitan sertifikat yang diperoleh dengan menggunakan alat yang canggih.

5. **Asas Terbuka atau Keterbukaan.**

Bawa hasil dari pendataan yang dibukukan dan berbentuk daftar-daftar buku itu akan dikelola oleh administrasi pertanahan dan daftar itu disimpan di BPN, dimana daftar tersebut bersifat terbuka atau tidak dirahasiakan hasil dari pendataan , jadi yang bersangkutan dapat melihat daftar tanah yang didaftarkan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASANNYA

A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Tanah Secara Sistematik Melalui Proyek Ajudikasi Di Kubar

Pada prakteknya, pelaksanaan pasal 11 PP No. 24/1997 bahwa pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data perdaftaran tanah melalui proyek ajudikasi di Kubar sudah berjalan sesuai dengan peraturan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan kasubag Pendaftaran Tanah dan Informasi, bahwa pendaftaran hak atas tanah secara sistematik melalui proyek ajudikasi ini diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan setempat, dalam hal ini seksi Pendaftaran Tanah. Dimana kegiatan administrasinya dikerjakan oleh petugas kecamatan atau kelurahan pada proyek ajudikasi, yang ada di masing-masing tempat. Dari wilayah Kubar, ada posko yang menangani.

Adapun ditinjau mengenai organisasi dari Badan Pertanahan Nasional (Keppres nomor 26 tahun 1988) maka ada deputi IV (bidang pendukung dan pendaftaran tanah) dan dalam pasal 20 keppres tersebut fungsi dari deputi ini, adalah:

1. Menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak-hak atas tanah;

2. Mengadministrasikan pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.
3. Memberikan tanda bukti hak atas tanah dan tanda bukti pembebanan hak atas tanah;
4. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala ; Pada deputi ini ada dua direktorat pemetaan ;
 1. Direktorat pengukuran dan pemetaan;
 2. Direktorat pendaftaran hak atas tanah.

Pada tingkat Kanwil B.P.N. (Badan Pertanahan Nasional) ada bidang pengukuran dan pendaftaran tanah mempunyai tugas menyiapkan koordinasi dan menyusun program serta memberikan bimbingan, pengendalian dan pelayanan dibidang pengukuran dan pendaftaran. Jadi tugasnya lebih dititikberatkan pada tugas koordinasi di antara berbagai Kantor Pertanahan serta bimbingan, pengendalian dan Pelayanan dibidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Untuk lebih jelasnya pekerjaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kubar. Oleh Subseksi Pendaftaran Tanah, yang meliputi :

1. Sub seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi;
2. Sub seksi Pendaftaran Hak dan Informasi;
3. Sub seksi Peralihan Hak, Pembebaan Hak dan PPAT.

Badan Pertanahan Nasional di Kubar, berada dibawah Direktorat Jendral Departemen Dalam Negeri. Jadi Badan Pertanahan Nasional adalah satu-satunya instansi yang berwenang sebagai tempat pendaftaran.

Untuk memperlancar pelaksanaan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan di Kubar, dalam melakukan tugasnya dibantu oleh :

1. Bendaharawan khusus penerima ;
2. Kepala sub seksi peralihan hak, pembebasan hak dan PPAT;
3. Sub seksi pendaftaran hak dan informasi ;
4. Kepala sub seksi pengukuran, pemetaan dan konversi.

Di Kubar berdasarkan peraturan Pemerintah (PP) No.24 tahun 1997 pasal 8 oleh Badan Pertanahan Nasional dibantu oleh Panitia Ajudikasi ini mempunyai tugas dan wewenang yaitu :

- a. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di Kubar, bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen;
- b. Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran dokumen yang diserahkan serta alat bukti lain yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran;
- c. Mengumumkan data yang sudah dikumpulkan yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran;
- d. Membantu menyelesaikan ketidak sepakatan atau sengketa antara pihak-pihak

yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;

- e. Mengesahkan hasil pengumuman dimaksud huruf c yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran;
- f. Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh yang berkepentingan ;
- g. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya berhubungan dengan adjudikasi.

Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi yang di dalamnya terdapat Tim Ajudikasi sesuai dengan PMAN/KBPN No. 3/1995 ada beberapa hal yang harus dipersiapkan oleh Tim Ajudikasi sebelum turun kelapangan, yaitu :

1. Mengumpulkan data/informasi sejarah status hukum bidang-bidang tanah secara umum di desa lokasi proyek;
2. Memberikan penjelasan kepada Kepala Desa/lurah dan staf serta instansi keamanan setempat ;
3. Membagi tugas dan kewajiban setiap anggota Tim Ajudikasi sesuai uraian tugas;
4. Bersama-sama Tim penyuluh melakukan penyuluhan kepada masyarakat luas setempat;
5. Koordinasi dengan Tim pemetaan kadastral (pemborong);
6. Membuat rencana kerja detail operasional, antara lain kegiatan lapangan, jadwal pengumuman, pembuatan

buku tanah dan surat ukur dan sebagainya.

Adapun sistem kerja dari Panitia Ajudikasi yaitu dengan target yang telah ditentukan oleh Surat Keputusan Menteri dimana dalam satu tahun anggaran satu tim harus menghasilkan 5,000 bidang tanah yang diambil dari beberapa desa. Sedangkan dalam pendaftaran tanah tidak ada batasannya mengenai luasnya.

Mengenai prosedur pendaftaran tanah secara sistematik melalui proyek adjudikasi yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi dengan urutan sebagai berikut :

1. Penentuan calon lokasi.

Lokasi untuk proyek pendaftaran ini ditunjuk berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3/1995 pasal 2 ayat 2, dengan beberapa pertimbangan, yaitu :

- a. Prosentase tanah terdaftar di desa tersebut kecil;
- b. Jumlah peralihan dan pembebanan hak relatif tinggi;
- c. Tidak berbatasan dengan areal hutan atau areal perkebunan;
- d. Di luar areal yang telah dicadangkan untuk kawasan pengembangan perumahan, industri dan lain;
- e. Berbatasan dengan desa yang telah ditunjukkan atau telah ditunjuk sebagai lokasi proyek;
- f. Sudah tersedia peta dasar pendaftaran;
- g. Hindari wilayah yang dapat menimbulkan sengketa pertanahan yang bersifat strategis.

2. Pelaksanaan.

Dimana pensertifikatan tanah dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Surat Keputusan Menteri Agraria.

3. Pengukuran tanah yang dilaksanakan oleh pihak konsultan atau pihak swasta (dengan sistem lelang);
4. Pelaksanaan proyek, meliputi :
 - a. Penetapan batas oleh pemilik tanah dan panitia adjudikasi.
 - b. Pengumpulan data yuridis atau pendaftaran peserta, adapun syarat-syaratnya.
 - 1) Mengisi blangko permohonan dan daftar-daftar isian yang sudah disediakan dengan melampirkan bukti pemilikan tanah (seperti; petok D, leter c, segel, akta jual beli dan lain-lain). Jika tidak mempunyai bukti pemilikan tanah maka sebagai alas haknya dengan surat pernyataan dibawah sumpah yang disaksikan;
 - 2) Pada saat panitia adjudikasi mengumpulkan data yuridis bersamaan pula tim konsultan melaksanakan pengukuran tanah (yaitu dengan di ukur semua bidang yang ada di desa tersebut baik yang didaftar atau tidak, juga ditentukan batas-batasnya);
 - 3) Setelah data yuridis terkumpul dan pengukuran tanah selesai maka data yuridis dan teknis akan di umumkan selama 1 (satu) bulan (atas publisitas) di lokasi proyek seperti di RT.

- Kelurahan, posko untuk memberikan pada pihak lain yang merasa keberatan atas terbitnya hak tersebut;
- 4) Penerbitan sertifikat oleh Panitia Ajudikasi (bukan oleh Kantor pertanahan);
 - 5) Penerbitan sertifikat kepada warga yang mendaftarkan tanahnya dengan kewajiban membayar biaya pendaftaran sebesar Rp. 13.500 dengan rincian;
 - a) Rp. 10.000,00 untuk pendaftaran;
 - b) Rp. 1.500,00 untuk administrasi;
 - c) Rp. 2.000,00 untuk blangko sertifikat.

Untuk di Kubar telah sekitar Rp.10.000,00 bidang tanah yang didaftar dalam proyek ini selama satu tahun anggaran, dan pelaksanaannya atau dalam kenyataan proyek ajudikasi kurang dari satu tahun anggaran sudah selesai.

Agar lebih jelasnya dapat dilihat susunan daripada Tim Ajudikasi, yaitu :

1. Unsur pimpinan dan satuan tugas (satgas) administrasi dan yuridis yang berasal dari Badan Pertanahan setempat, dengan ringkasan :
 - a. 1 Ketua yaitu Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah;
 - b. 2 Wakil Ketua yaitu Kasubsi dari Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kasubsi dari Hak Atas tanah (Badan Pertanahan Nasional);
 - c. 10 Satgas yuridis yaitu dari pegawai BPN yang alumnus STPN dari seksi (Hak Atas Tanah,

- Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Landerform, Penggunaan Tanah);
- d. 3 Satgas administrasi yaitu dari pegawai BPN bagian tata usaha.
 2. Unsur Pnitia terdiri dari : Unsur pimpinan dan unsur pimpinan di desa yang bersangkutan, dengan rincian :
 - a. 1 Ketua yaitu ketua dari Tim Ajudikasi;
 - b. 2 Wakil ketua yaitu dari wakil ketua Tim Ajudikasi;
 - c. 2 Orang unsur pimpinan desa yaitu lurah dan sekretaris desa.

Dari uraian di atas jelaslah, bahwa pelaksanaan Pendaftaran tanah melalui proyek ajudikasi memerlukan kerjasama yang baik antara semua pihak yang berkepentingan dengan pendaftaran tanah, yaitu kerjasama Tim Ajudikasi dengan perangkat desa, warga masyarakat serta instansi yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan tugas yang berat melihat luas wilayah di Kubar, kurang lebih 1.776.650.00 ha, yang terdiri dari 10 kelurahan dengan 1 desa, ini belum meliputi seluruh luas di Kubar, yang semuanya memerlukan pengukuran dan pemetaan, sehingga untuk melaksanakan itu perlu biaya, tenaga dan peralatan yang memadai, serta sarana lainnya. Jika kita lihat perbandingkan antara jumlah tanah dengan jumlah sertifikat yang telah dikeluarkan oleh BPN di Kubar, maka dapat dikatakan pelaksanaan pendaftaran tanah sangat baik sekali karena banyak sertifikat yang telah dikeluarkan.

B. Faktor Pendukung dan Faktor Penghambat Pelaksanaan

Pendaftaran Hak Atas Tanah secara Sistematik

Dalam pasal 19 ayat 1 UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kepastian hukum hak atas tanah sangat besar artinya, terutama dalam bidang pertanahan, siapa pemiliknya atau pemegang hak atau dimana letaknya, batas-batasnya serta luas tanah yang bersangkutan.

Dengan melihat ketentuan pasal 19 UUPA dalam Peraturan Pemerintah (PP) No.24 tahun 1997, jelaslah bahwa pihak pemerintah mempunyai maksud atau tujuan mulia yaitu untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan memberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat.

Namun dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat faktor pendukung yang mendorong masyarakat ikut proyek dan pelaksanaannya berjalan lancar, meliputi :

1. Biaya pendaftaran tanah murah;
2. Peserta tidak mondarmandir, tidak berbelit-belit;
3. Persyaratananya sederhana dan mudah sekali;
4. Dilaksanakan oleh Tim Ajudikasi, pada masing-masing tempat atau wilayah pendaftaran tanah.

Selain faktor pendukung, pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah tidak atau kurang berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan . Akan tetapi masih ada hal-hal yang

menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah melalui proyek adjudikasi baik itu dari pemerintah maupun dari pihak masyarakat yang bersangkutan. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah, yang berasal :

1. Dari pemerintah (BPN dan Tim Ajudikasi).
 - a. Waktu yang diberikan itu terbatas yaitu 1 tahun anggaran harus menyelesaikan 5.000 lembar sertifikat;
 - b. Jika ada tanah yang menjadi sengketa, maka pihak tim harus berusaha mendamaikan pihak yang bersengketa, supaya tanah tersebut bisa didaftar, biasanya yang disengketakan bukan tanah tetapi masalah pribadi masing-masing.
 - c. Pemberian penyuluhan kepada masyarakat yang harus dilakukan berulang-ulang, karena masyarakat kurang begitu mengerti, sehingga pada saat pelaksanaan pendaftaran harus memberikan penjelasan lagi;
 - d. Apabila tanah masyarakat tersebut ada yang tidak mempunyai tanda bukti kepemilikan satupun, sehingga Tim Ajudikasi harus membantu mencari tanda bukti kepemilikan sehingga waktunya

- bisa tersita untuk kepengurusannya;
- e. Adanya pihak yang menumpangi untuk mengadakan pungutan tambahan kepada masyarakat yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah;
 - f. Apabila keterangan tanah dengan tanda bukti tidak sama atau ada kekeliruan yang biasanya ukuran luasnya, batasnya ataupun ada 2 orang yang memiliki maka tim harus menyesuaikan dulu atau membenahi keterangan tanah tersebut, sehingga jelas kepemilikan, luas maupun batasnya.
2. Dari masyarakat sebagai pemilik tanah tersebut.
- a. Dimana masyarakat sebagai pemohon pendaftaran tanah, tidak lengkap datanya, antara lain seperti :
 - 1) Pendaftaran tanah (data-data yang bersangkutan dengan tanah belum di lampirkan);
 - 2) Nomor persil tidak cocok dengan nomor hak yang dialihkan ;
 - 3) Pencoretan dalam surat keterangan berdasarkan pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian Agraria No. 2
- tahun 1962 tidak dilaksanakan;
- 4) Surat pengisian permohonan pendaftaran hak atas tanah tidak lengkap;
 - 5) Bila ada kesalahan dari keterangan yang telah diumumkan hasil pendaftaran oleh Tim Ajudikasi tidak mau memohon untuk diadakan pembentulan.
- Dilihat dari keterangan di atas masyarakat masih belum mengerti secara keseluruhan dalam pengisian blangko permohonan pendaftaran tanah yang telah disediakan oleh Tim Ajudikasi.
- b. Masyarakat masih menganggap biaya pendaftaran tanah melalui proyek adjudikasi ini besar, serta prosesnya memerlukan waktu yang cukup lama juga prosedurnya berbelit-belit seperti halnya mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional secara pribadi.
 - c. Masyarakat sebagai pemilik tanah, masih ada yang mempercayakan petok D, leter c sebagai tanda bukti hak atas tanah, dan jika memiliki petok D mereka merasa aman, dan anggapan demikian masih membudaya pada

- sebagai bukti pembayaran Pajak
- d. Sebagian masyarakat ada yang belum mengerti apa sebenarnya pendaftaran tanah, dan bagaimana prosedur pengurusannya melalui proyek adjudikasi padahal masyarakat di Kubar mayoritas pendidikannya tamatan SLTA, tetapi mereka kurang perhatian terhadap pendaftaran tanah, meskipun hal itu sangat penting bagi kepastian hukum kepemilikan tanah mereka.

Seperti diuraikan di atas hambatan dalam pelaksanaan pendaftara hak atas tanah melalui proyek adjudikasi ada 2 macam, yaitu hambatan dari pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional termasuk Panitia Ajudikasi bersama timnya, dan hambatan dari masyarakat sebagai pemilik tanah dan pemohon pendaftaran tanah.

Adapun upaya-upaya yang dilakukan untuk menanggulangi hambatan-hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui proyek adjudikasi yaitu :

1. Hambatan dari pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dan Tim Ajudikasi yang menyangku terbatanya waktu untuk melaksanakan pendaftaran tanah.

Untuk menanggulangi hambatan tersebut di atas senantiasa pemerintah melaksanakan pendaftaran dengan cepat serta seksama tanpa

menyia-nyiakan waktu yang tersedia, sehingga pada bulan Agustus setelah selesai dilantik, tim langsung melaksanakan kegiatan awal yaitu mendata tanah-tanah yang akan didaftar kemudian dilanjutkan pengukuran, pemetaan dan terakhir pensertifikatan tanah untuk mereka. Upaya-upaya inilah yang telah diterapkan oleh Tim Ajudikasi dan Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kubar, yang sudah berusaha semaksimal mungkin, namun kenyataan masih banyak bidang tanah yang belum didaftar.

2. Hambatan dari masyarakat sebagai pemilik tanah, seperti :

- a. Masyarakat dalam pengisian blangko permohonan tidak lengkap;
- b. Masyarakat menganggap biaya pendaftaran tanah besar dan waktunya lama serta prosedur yang berbelit-belit;
- c. Masyarakat percaya pada petok D, leter c sebagai bukti hak atas tanah yang sah;
- d. Masyarakat belum mengerti bagaimana sebenarnya tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah melalui proyek adjudikasi. Badan Pertanahan Nasional bersama Tim Ajudikasi ,

melakukan beberapa upaya antara lain:

- Mengadakan penyuluhan secara periodik di tiap-tiap di Kubar, kadang-kadang penyuluhan yang dilakukan oleh Tim Ajudikasi untuk lebih meningkatkan pengertian mengenai arti pentingnya pendaftaran tanah, tata caranya, pengisian blangko permohonannya, a, biaya pendaftaran tanahnya, sehingga masyarakat akan lebih jelas mengetahui tentang pelaksanaan pendaftaran tanah. Jika terjadi kesalahan dalam pengisian blangko maka pemohon akan langsung di panggil ke posko administrasi ajudikasi untuk memperbaiki kesalahan pada blangko tersebut dan
- Untuk menghindari biaya yang besar maka Tim Ajudikasi menyarankan supaya masyarakat menanyakan sendiri secara langsung rincian biaya yang sebenarnya yang ditetapkan sebesar Rp. 13.500,00 tetapi jika ada masyarakat yang tidak mampu membayar supaya mengajukan permohonan tidak mampu kepada kepala desa (lurah) yang dikuatkan oleh camat dengan surat pernyataan tidak mampu tersebut menyatakan bahwa yang bersangkutan jika dan jika terjadi kekurangan dari syarat-syarat pendaftaran tanah maka pemohon diminta segera melengkapinya ;

dibebaskan
dari
pembayaran
biaya
pendaftaran
tanah sesuai
dengan pasal
19 ayat 3
UUPA;
c) Badan
Pertanahan
Nasional dan
Tim Ajudikasi
memberikan
peluang kepada
masyarakat
yang tanahnya
belum terdaftar
di BPN
maupun
melalui proyek
ajudikasi ini
disarankan
supaya
mendaftarkan
tanahnya pada
proyek
ajudikasi tahun
anggaran
berikut yang
akan
dilaksanakan di
Kubar untuk
tahap kedua.

Dari uraian tersebut di atas tentang upaya pemecahan terhadap hambatan yang ada maka diharapkan tujuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 yang terutama pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui proyek ajudikasi untuk memperoleh kepastian hukum bisa berjalan dengan cepat dan lancar sebagaimana yang menjadi tujuan dari catur tertib pertanahan di seluruh wilayah Indonesia.

BAB IV **P U N U T U P**

A. Kesimpulan

1. Bahwa pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui proyek Ajudikasi di Kubar, dalam prakteknya tidak berbelit-belit serta pendaftarannya mudah. Dimana lokasinya telah ditentukan berdasarkan kriteria pada keputusan Menteri Negeri Agraria No. 3 tahun 1995 dimana lokasi tersebut alat bukti yang dimiliki masih sedikit atau tanahnya belum banyak yang didaftarkan oleh pemiliknya, Pendaftaran tanah melalui ajudikasi ini lebih efektif daripada pendaftaran tanah sporadik yang dilakukan oleh pemilik tanah sendiri.
Untuk di Kubar Pelaksanaan Pendaftaran tanah melalui proyek ajudikasi telah mencapai target yaitu 10.000 bidang karena di Kubar dari pendaftaran tanah melalui proyek Ajudikasi sesuai Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 dan Pasal 19 UUPA telah tercapai yaitu adanya kepastian hukum dari masing-masing dengan adanya sertifikat sebagai alat bukti.
2. Dalam pelaksanaan pendaftaran melalui proyek ajudikasi ini tidak lepas dari faktor-faktor yang mendukung yaitu biaya pendaftaran murah hanya Rp. 13.500,00 dan pendaftar tidak perlu mondar-mandir mengurus administrasinya, serta syarat pendaftaran tersebut mudah, sehingga pelaksanaan ini lebih mudah dilaksanakan. Akan tetapi ada juga faktor-faktor yang menghambatnya yaitu dari pemerintah yang meliputi waktunya singkat, adanya tanah yang bermasalah, kurang

- lengkapnya data mengenai tanah yang akan didaftar, juga pemerintah dalam memberikan penyuluhan harus berkali-kali. Sedangkan faktor penghambat dari masyarakat selaku pemilik tanah meliputi data yang dibutuhkan belum dilampirkan, nomor persil tidak cocok dengan nomor yang dialihkan, atau juga pencoretan dalam surat keterangan tidak dilaksanakan, pengisian surat permohonan hak tidak lengkap, serta sikap diam apabila ada kesalahan data yang telah dikumpulkan oleh Tim Ajudikasi sehingga hal ini akan mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui proyek ajudikasi.
3. Dengan adanya faktor yang menghambat dicarikan upaya-upaya untuk menanggulanginya, seperti dengan menambah waktu pelaksanaan pendaftaran dan tidak hanya ditargetkan 5.000 bidang 1 tim, serta memberikan penyuluhan kepada pemilik tanah untuk melengkapi data tanahnya, serta menyelesaikan sengketa tanahnya (bila bersengketa), juga diadakan pemberahan data yang tidak cocok dimana pemilik tanah supaya aktif mengecek data tanahnya yang sudah diumumkan oleh Tim Ajudikasi. Dengan demikian faktor-faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis melalui proyek ajudikasi dapat ditanggulangi sehingga pelaksanaannya berjalan lancar sesuai dengan tujuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang perlunya pendaftaran tanah.
- B. Saran-saran**
- Melihat uraian yang telah dikemukakan di atas maka ada beberapa saran-saran yang dapat dikemukakan sehubungan dengan pendaftaran tanah melalui proyek ajudikasi di Kubar, dimana tujuan ini untuk mengurangi hambatan-hambatan dan untuk memperlancar pelaksanaannya, Saran-saran tersebut antara lain :
1. Untuk menghindari pemahaman yang salah mengenai pendaftaran tanah melalui proyek ajudikasi lebih baik si pemohon minta penjelasan secara langsung dari pihak Tim Ajudikasi dan selalu datang pada saat penyuluhan yang dilakukan oleh Tim Ajudikasi. Untuk menghindari biaya yang mahal dan prosedur yang berbelit-belit serta waktu yang lama, si pemohon sering datang ke posko dimana Tim Ajudikasi tersebut berada dan menanyakan kapan sertifikat tersebut diterim si pemohon.
 2. Sementara belum dapat dilaksanakannya pendaftaran tanah secara menyeluruh, maka pada setiap pemegang hak atas tanah perlu diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya, BPN memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya, juga jika proyek ajudikasi sudah menyelesaikan targetnya, lebih baiknya memusatkan proyek ajudikasi yang baru dimana tanah di daerah tersebut masih ada yang belum didaftarkan dan masyarakatnya ekonomi rata-rata menengah masih dapat meringankan beban biaya pendaftaran tanah serta membantu untuk mendapatkan kepastian hak yang berupa sertifikat.
 3. Perlunya keseimbangan serta kerjasama yang baik antara pihak BPN, Tim Ajudikasi, aparatur masyarakat yaitu tokoh masyarakat serta pihak swasta

yang membantu kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*. CV. Mandan Maju. Bandung.1999.
 - A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV Mandan Maju, Bandung, 2017.
 - A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak*
- Atas Tanah menurut UUPA, Alumni, Bandung, 2008.
 - Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah . Djambatan. 2010.
 - Effendi Perangi, *Hukum Agraria di Indonesia suatu telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009.
 - Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah Raja Wali Pers*, Jakarta, 2007.