

**PENERAPAN PASAL 17 AYAT (1) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 YANG MENGATUR TENTANG PENETAPAN BATAS BIDANG  
BIDANG TANAH DI DESA SEPONTI JAYA KECAMATAN SEPONTI  
KABUPATEN KAYONG UTARA**

( Studi di Desa Seponti Jaya Kecamatan Seponti Kabupaten Kayong Utara )

**Ishadi<sup>1</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang  
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Kota Malang  
Email : [Ishadi540@gmail.com](mailto:Ishadi540@gmail.com)

**ABSTRAK**

Masalah tanah merupakan masalah yang sangat mendasar dalam kehidupan masyarakat sehingga seringkali menimbulkan sengketa yang berkepanjangan, maka pelaksanaan pendaftaran tanah, pembukuan tanah, serta pemberian surat – surat tanah sangat penting bagi masyarakat. Sehingga dalam penelitian ini merumuskan : 1. Bagaimana Penerapan pasal 17 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di Desa Seponti Jaya kecamatan Seponti Kabupaten Kayong Utara? 2. Faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam penerapan pasal 17 ayat 2 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 di desa Seponti Jaya kecamatan Seponti kabupaten Kayong Utara? 3. Bagaimana upaya mengatasi hambatan dalam penerapan pasal 17 ayat 2 peraturan pemerintah nomor 21 tahun 1997 di desa Seponti Jaya kecamatan Seponti kabupaten Kayong Utara. Metode penelitian menggunakan jenis penelitian yuridis empiris atau penelitian lapangan. Penerapan pasal 17 ayat 2 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 di desa Seponti Jaya kecamatan Seponti kabupaten Kayong Utara yakni tidak adanya suatu kepastian hukum tanah, penetapan batas dan susah menerbitkan sertifikat hak atas tanah.

**Kata Kunci :** penerapan pasal 17, pelaksanaan pendaftaran tanah, penetapan batas

**PENDAHULUAN**

Bumi, air dan ruang angkasa demikian pula segala kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh sebab itu, sudah seharusnya pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Secara konstitusional Undang-undang Dasar 1945 dalam pasal 33 ayat 3 telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat kita simpulkan bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di

---

<sup>1</sup> Mahasiswa FH Unisma

dalamnya. Salah satu tujuan pokok Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ialah meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.<sup>2</sup>

Diketahui bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, serta pemberian surat-surat sabagai tanda bukti hak atas tanah tersebut. Proses pengukuran tanah merupakan salah satu peran penting dalam pendaftaran tanah, namun sebelum proses tersebut di laksanakan terlebih dahulu harus di pastikan bahwa tanda batas telah terpasang pada setiap sudut bidang tanah yang akan di ukur. Pemegang atau pemilik tanah memiliki kewajiban memasang dan memelihara tanda batas.<sup>3</sup> Kewajiban memasang atau memelihara tanda batas yang telah ada dimaksud untuk menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai batas tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan. Penetapan batas tanah tersebut dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur dikenal dengan asas kontradiktur delimitasi.

Perjanjian mengenai letak batas harus melibatkan beberapa pihak, yang masing-masing pihak harus memenuhi kewajiban menjaga atau memelihara batas bidang tanah tersebut. Setiap perjanjian berlaku asas yang dinamakan asas konsesualitas berasal dari kata konsensus yang artinya sepakat. Oleh karena itu asas konsesualitas berarti suatu perjanjian yang dilahirkan sejak tercapainya kesepakatan.<sup>4</sup>

Namun, selain masalah tumpang tindih batas bidang tanah, pada praktek dilapangan asas *Contradictoire Delimitatie* belum berjalan dengan baik karena adanya perselisihan internal pemilik tanah dengan pemilik tanah yang berbatasan. Perselisihan inilah yang mengakibatkan pihak yang berbatasan menolak hadir pada saat melaksanakan penetapan batas dan menolak menandatangani surat pernyataan batas dan Daftar Isian 201 yang di peroleh dari kantor pertanahan. Apabila terjadinya penolakan tersebut maka proses pengukuran tidak dapat terlaksana karena tidak ada kata sepakat dari kedua belah pihak. Itulah yang menjadi penyebab terhambatnya proses pendaftaran tanah.

Pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Sumbawa masih belum bisa berjalan dengan baik, hal itu terjadi karena masih banyak penetapan bidang tanahnya yang tidak disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan

---

<sup>2</sup> Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media Grup.

<sup>3</sup> Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>4</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

langsung dengan tanah yang ingin di daftarkan mengenai perbedaan hasil yang di dapat dari perangkat desa dengan hasil yang di dapat oleh kantor pertanahan Kabupaten Kayong Utara.

Selain itu, penerapan asas *contradictoire delimitatie* sangat penting dalam pendaftaran tanah secara sporadik terutama dalam menetapkan batas bidang tanah, apabila belum terlaksana maka akan mengakibatkan terjadinya sengketa tanah dikemudian hari.

Selain itu, pada saat penetapan batas harus dihadiri oleh pemilik tanah dan juga pemilik tanah yang berbatasan. Tapi ada kalanya pihak yang berbatasan tidak bisa hadir karena berada diluar kota bahkan diluar negeri sementara aparat desapun juga tidak mengetahui secara pasti batas bidang tanah tersebut. Hal inilah yang menjadi penghambat proses penerapan asas *contradictoire delimitatie* sehingga memperlambat proses pendaftaran tanah.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji atau meneliti masalah tersebut dengan judul “Penerapan Pasal 17 Ayat ( 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Penetapan Batas Bidang Bidang Tanah Di Desa Seponti Jaya Kecamatan Seponti Kabupaten Kayong Utara ( Studi Di Kantor Desa Seponti Jaya )

## **PEMBAHASAN**

### **Penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Desa Seponti jaya Kecamatan Seponti Kabupaten Kayong Utara**

Berdasarkan hasil wawancara dan sumber terkait penelitian diketahui bahwa Dalam melakukan pendaftaran tanah pertamakali oleh pemohon diawali dengan melakukan pengisian Formulir, Adapun formulir-formulir yang harus di isi oleh pemohon berdasarkan informasi dari kantor desa/kelurahan dimana objek tanah tersebut berada. Yakni:

1. Surat permohonan untuk kepala kantor pertanahan kota/kabupaten.
2. Surat penguasaan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah.
3. Surat pernyataan bahwa telah memasang tanda batas.
4. Surat keterangan riwayat tanah.
5. Surat keterangan bahwa tidak dalam sengketa.
6. Surat permohonan penegasan konversi.
7. Kutipan buku litter C desa.
8. Surat pernyataan telah menerima beda luas dan beda batas.

Selain mengisi formulir diatas pemohon juga harus menyertakan persyaratan lain seperti surat kuasa apabila pendaftaran tersebut dikuasakan, identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli dan fotocopy yang dilegalisir sesuai aslinya, identitas tanah seperti

verponding Indonesia (Petuk Pajak Bumi atau girik) atau fotocopy buku letter C yang sudah di legalisir sesuai dengan aslinya oleh kepala desa dan SPPT PBB tahun berjalan.

Berdasarkan syarat-syarat diatas yang diperoleh dari kepala desa memiliki penjelasan masing-masing poin.<sup>5</sup> Data identitas pemohon berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang memberikan keterangan berupa nama, alamat, pekerjaan, nomor kartu tanda penduduk dari sipemohon yang di fotocopy sesuai kebutuhan dan dilegalisir menurut alamat identitas pemohon. Identitas tanah yang dimaksud berupa kutipan buku litter C yang di isi pada formulir yang telah disediakan oleh petugas kantor pertanahan yang terdapat didalam blanko permohonan pengakuan oleh kepala desa atau lurah dimana tanah tersebut berada. Letter C berupa buku besar yang berisi tentang daftar tanah di daerah atau wilayah tertentu yang hanya dimiliki oleh kepala desa atau lurah yang bersangkutan, dokumen ini merupakan dokumen rahasia yang tidak sembarang orang boleh memakai atau melihat. Dalam hal ini kutipan buku atau fotocopy letter C harus dilegalisir oleh kepala desa yang berisi tentang jenis tanah, nomor buku letter C, nomor persil, kelas, luas, keterangan mengenai pemilik tanah berdasarkan buku letter C tersebut.<sup>6</sup>

Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dibuat oleh pemohon pada lembaran formulir yang telah disediakan didalam blanko permohonan pengakuan hak yang berisi tentang identitas pemohon dimulai dari nama, umur, pekerjaan, nomor KTP, dan alamat pemohon serta menjelaskan tentang letak tanah terletak di jalan apa, RT/RW berapa, desa/kelurahan mana dan digunakan untuk apa. Surat permohonan ditujukan kepada kepala kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada dan Berisi tentang asal usul kepemilikan tanah sebelum tahun 1960 dan sesudah tahun 1960 yang menjelaskan tentang nomor buku letter C, nomor petok D, jenis dan kelas tanah, luas tanah dan tertulis atas nama siapa. Surat pernyataan telah memasang tanda batas yang dibuat oleh pemohon yang berisi tentang identitas pemohon serta identitas tanah dan menyatakan telah memasang tanda batas bidang tanah yang dibuat dari besi atau pipa, paralon atau kayu dan lain sebagainya. Dan pada saat pemasangan tanda batas tersebut tidak ada keberatan baik dari pemilik tanah atau pun pemilik tanah yang berbatasan disertai nama dan tanda tangan atas persetujuan telah memasang tanda batas tersebut oleh pemilik yang berbatasan, lalu ditanda tangani juga oleh pemohon dan disertai materai sebesar Rp.10.000.

---

<sup>5</sup> Wawancara Dengan Seksi Pendaftaran (Bapak Teguh) pada tanggal 15 juni 2021 .

<sup>6</sup> Wawancara Dengan Seksi Pendaftaran (Bapak Teguh) pada tanggal 15 juni 2021 .

Selain identitas pemohon dan identitas tanah tidak lupa juga harus mencantumkan batas-batas tanah sebelah timur, sebelah barat, selatan dan utara. Pada surat pernyataan penguasaan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah selain tanda tangan pemohon harus menyertakan juga saksi sebanyak dua orang serta tanda tangan saksi pada pojok kiri bawah dan diketahui oleh kepala desa dan lurah dimana letak tanah yang bersangkutan berada dan dan tidak kalah penting harus menyertakan materai RP. 10.000.

Surat pernyataan telah menerima beda luas dan beda batas dibuat oleh pemohon dengan menyertakan identitas pemohon dan identitas tanah. Dalam surat pernyataan ini pemohon harus mencantumkan luas tanah sebelum diukur dan setelah diukur oleh petugas BPN dan menyertakan persetujuan batas bidang tanah tetangga yang berbatasan dilengkapi dengan nama serta tanda tangan para pihak yang berbatasan serta tanda tangan pemohon dilengkapi dengan materai.

Setelah formulir tersebut diisi dengan lengkap maka pemohon mengajukan pendaftaran tanah 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 loket II tersebut pemohon diarahkan pada loket ke III yaitu loket bendahara dan membayar biaya-biaya yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pada saat di loket III yaitu bendahara khusus penerimaan, pemohon harus diwajibkan untuk membayar beberapa biaya sesuai yang ditentukan oleh Badan

Pertanahan Nasional yakni sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. Biaya pendaftaran
2. Biaya pelayanan dan pemeliharaan data pada pendaftaran tanah
3. Biaya untuk pengukuran
4. Biaya transportasi pengukuran
5. Biaya panitia A/pertim peneliti tanah
6. Biaya transportasi panitia A

Menurut hasil wawancara diketahui bahwa besarnya biaya yang dikeluarkan tergantung dengan luasan tanahnya dan kelasnya, setelah dilakukan pembayaran maka sertifikat akan terbit sekurang kurangnya 60 hari setelah proses permohonan. Surat pernyataan bahwa tanah yang

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan petugas loket III khusus pembayaran/bendahara penerima di kantor Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 15 Juni 2021 .

diajukan tidak dalam sengketa, dan tidak pernah dipindah tangankan kepada pihak lain atau orang lain, dan tidak pernah terkena pula Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan tidak absentee. Selanjutnya berisi keterangan riwayat tanah berupa hak tanah sebelum tanggal 24 september 1960 dan sesudah tahun 1960, selanjutnya batas-batas tanah harus menyebutkan batas selatan, timur, utara, dan barat serta jenis tanah dan luas tanah. Surat pernyataan ini dibuat oleh kepala desa/lurah serta ditanda tangani oleh kepala desa atau lurah yang bersangkutan.

Adapun secara rinci dijelaskan dalam daftar isian yang harus dilengkapi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo, Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bab V Tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Bagian Kesatu tentang jenisjenis Daftar Isian Pasal 140 :<sup>8</sup>

Sementara menunggu sertifikat tanahnya, proses pendaftaran tanah akan terus berlangsung yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yaitu pengelolaan dan penelitian data yuridis. Pengelolaan dan penelitian data yuridis ini bermaksud agar Badan Pertanahan Nasional mengelola dokumen-dokumen yang pemohon ajukan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk di teliti apakah lengkap atau tidak dokumen-dokumen tersebut lalu pihak Badan Pertanahan Nasional melakukan survey lapangan dimana tempat objek tanah tersebut berada. Survey lapangan dapat dilakukan apabila berkas-berkas pendaftaran telah lengkap dan tidak ada yang ditolak oleh pihak Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses tersebut dapat segera diterbitkan surat tugas kepada petugas pengukuran untuk melakukan survey lapangan.<sup>9</sup>

Adapun yang dimaksud survey lapangan dalam hal ini, agar mudah mengetahui apakah tanah yang akan di daftarkan oleh pemohon telah pernah terdaftar sebelumnya atau telah memiliki hak sehingga sebelum turun kepelaksanaan pengukuran, data-data pendukung lainnya telah lengkap dan mempersiapkan peralatan yang di perlukan dalam pengukuran.<sup>10</sup>

Selanjutnya pihak dalam hal ini yaitu Badan Pertanahan Nasional akan melakukan pengukuran bidang tanah dan pembuatan surat ukur. Bidang-bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Agar memperoleh data yang diperlukan dalam pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan

---

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bab V

<sup>9</sup> Wawancara Dengan Seksi Pendaftaran (Bapak Teguh) pada tanggal 15 juni 2021 .

<sup>10</sup> *Ibid*

dipetakan agar segera diukur setelah ditetapkan tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan yaitu tetangga yang berbatasan. Dalam penetapan batas bidang-bidang tanah dalam pendaftaran secara sistematis maupun sporadis diupayakan penataan berdasarkan kesepakatan pihak-pihak yang berkepentingan. Penempatan tandatanda batas maupun pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>11</sup>

Pada saat melakukan pendaftaran tanah pertamakali ini jangka waktu yang diperlukan mulai saat pemohon pertamakali melakukan pendaftaran sampai dengan selesai adalah dalam waktu 98 hari. Tetapi pada kenyataannya di dalam praktek dilapangan jangka waktu yang diperlukan mulai dari pemohon melakukan pendaftaran sampai dengan sertifikat tersebut jadi membutuhkan waktu kurang lebih 6 bulan sampai dengan 1 tahun. Setelah sertifikat tersebut selesai dibuat atau telah jadi maka pemohon akan mendapat pemberitahuan dari kantor pertanahan yang bersangkutan melalui kantor desa atau melalui surat yang ditujukan langsung kepada alamat pemohon sehingga pemohon dapat segera menerima sertifikat tersebut apabila sudah menunjukkan bukti pembayaran di loket IV yakni penyerahan sertifikat.<sup>12</sup>

Maka berdasarkan rangkai prosedur tersebut diatas, maka sangat jelas betapa pentingnya melakukan pengukuran terlebih dahulu sebelum ditetapkan batasbatas tanah yang akan diukur atau pengukuran bidang tanah harus berdasarkan asas “Kontradiktur Delimitasi”. Jika tidak dilakukan sedemikian maka kegiatan tersebut akan sia-sia, pengukuran juga tidak dapat dilakukan serta pembuatan peta-peta pembukuan tanah, dan pemberian surat-surat pembuktian hak tidak akan diperbolehkan.

Secara rinci dapat dijelaskan dalam pasal 22 mengenai batas tanah untuk bidang tanah dengan luas tertentu. Dengan terpenuhinya tanda batas-batas seperti yang disebutkan dimuka dan diletakan kepada tempat yang sebenarnya dan dilakukan lah pengukuran. Selanjutnya pihak Kantor Pertanahan akan memberikan informasi mengenai luas serta batas-batas dan letak tanah tersebut sebagaimana mestinya dan pembuatan peta serta perhitungan luas tanah tersebut sebagaimana mestinya.

Setelah selesai memasang tanda-tanda batas tersebut, pemohon dan pihak yang berbatasan dengan tanah tersebut harus mengadakan kesepakatan untuk menentukan batas-batas tanahnya dihadapan pejabat desa setempat dengan memasang tanda batas tersebut. Setelah menetapkan tanda batas dan memasang tanda batas, pemohon dan pihak yang berbatasan harus membuat

---

<sup>11</sup> Wawancara Dengan Seksi Pendaftaran (Bapak Teguh) pada tanggal 15 juni 2021 .

<sup>12</sup> Wawancara dengan petugas loket VI yakni Penyerahan Hasil Pekerjaan Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 15 Juni 2021

surat keterangan persetujuan penetapan batas. Berikutnya pemohon mengajukan permohonan pengukuran kepada kantor pertanahan yang harus menyertakan surat keterangan persetujuan penetapan tanda batas tersebut. Berdasarkan permohonan yang disebutkan diatas, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan kota akan segera memerintahkan petugas ukur untuk melakukan pengukuran objek tanah yang dimohon oleh pemohon.<sup>13</sup>

Ukuran tanda-tanda batas diatur sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1997. Setelah kegiatan penetapan dan pengukuran tersebut selesai, selanjutnya pihak yang berbatasan harus menandatangani lembar isian pendaftaran, yaitu lembar gambar ukur ( *veldwerk* ) sebagai tanda bukti bahwa asas kontradiktur delimitasi telah dilaksanakan pada saat penetapan serta pengukuran.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis dapatkan dipertegas bahwa belum tercapainya kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dengan para pihak yang berbatasan tetap akan diterbitkan sertifikat. Namun dalam sertifikat tersebut surat ukur atau gambar situasi dibuat dengan garis putus-putus yang dalam artian masih batas sementara.<sup>14</sup> Sementara pihak Badan Pertanahan Nasional akan tetap melakukan usaha apabila terjadi sengketa melalui cara musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Namun apabila pada waktu yang ditetapkan dan tidak berhasil maka kepada pihak yang merasa keberatan, bisa mengajukan gugatan kepengadilan.

Apabila sengketa yang diajukan kepengadilan dan telah dikeluarkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap mengenai tanah yang dimaksud dilengkapi berita acara eksekusi atau apabila dicapai perdamaian antara pihakpihak yang bersengketa sebelum jangka waktu pengumuman maka dalam catatan mengenai batas sementara pada isian 201 dan pada gambar ukur dihapus dengan cara dicoret dengan tinta hitam.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan nasional (BPN).

Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non-departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.<sup>15</sup> Mengenai penyelenggaraan

---

<sup>13</sup> Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang tanda-tanda batas hak berdasarkan pasal 21

<sup>14</sup> Wawancara dengan bapak Teguh seksi pendaftaran pada tanggal 15 Juni 2021.

<sup>15</sup> Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertahanan Nasional.



pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.<sup>16</sup>

Pendaftaran tanah secara sporadik, kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dibantu oleh pejabat lain, yaitu:

a. Panitia A

Peran panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota melaksanakan penelitian data yuridis dan untuk penetapan batas-batas tanah yang dimohon untuk didaftar atau disertifikatkan.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peran pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dalam membuat akta jual beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan melalui jual beli. Akta jual beli ini menjadi salah satu dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

c. Kepala Desa/Kepala Kelurahan.

Peran Kepala Desa/Kepala Kelurahan dalam Pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, berupa pembuatan Surat Kutipan *Letter C* (Pengganti Petuk), riwayat tanah, menandatangani penguasaan fisik sporadik, menandatangani berita acara pengukuran tanah.

d. Kepala kecamatan

Peran kepala kecamatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dalam membuat akta jual beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan menjual beli.

**Faktor Penghambat Dalam Penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Desa Seponti Jaya Kecamatan Seponti Kabupaten Kayong Utara**

Dalam pendaftaran tanah tak terhindar dari peran serta pemohon dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang memahami hukum pertanahan, dengan pemahaman hukum pertanahan

---

<sup>16</sup> Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

pelaksanaan pendaftaran tanah menjadi lancar sehingga terhindar dari hambatan- hambatan dalam kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut.

Adapun yang menjadi hambatan adalah :<sup>17</sup>

1. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pensertifikatan tanah.

Masyarakat desa Pamanto banyak yang belum mengetahui tentang prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam pensertifikatan tanah. Minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah selain karena kurangnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk proses pembuatan sertifikat maka mereka harus memiliki surat- surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki, akan tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang, sehingga surat kepemilikan tanah yang dimiliki sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Masyarakat menempati dan menggarap tanah tersebut sudah berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakat pun mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik si A atau si B tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut. Hal tersebut yang kemudian menyebabkan berkas-berkas persyaratan dikembalikan ke pemohon untuk dilengkapi. Hal ini membuat proses pensertifikatan berjalan lambat.

2. Belum terpasangnya patok tanda batas

Banyak warga masyarakat yang belum memasang patok pada saat pengukuran. Kebanyakan dari mereka beranggapan bahwa patok dipasang pada saat petugas BPN di lapangan ketika melakukan pengukuran. Padahal seharusnya patok dipasang dulu baru dilakukan pengukuran oleh petugas BPN. Akibat tidak adanya patok pembatasan, petugas BPN mengalami kesulitan dalam pengukuran sehingga proses pengukuran tidak dapat dilakukan. Hal ini menyebabkan proses pengukuran berjalan lambat.

3. Kesulitan menghadirkan tetangga batas

Adakalanya belum ada kesepakatan antara pemilik tanah dengan tetanggasetangga batasnya mengenai batas-batas tanah. Hal ini terjadi dalam pengukuran tanah yang belum ada batas patoknya. Tidak adanya kesepakatan antara pemilik dengan tetangga batas ini menyebabkan proses pengukuran juga berjalan lambat.

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan bapak teguh seksi pendaftaran pada tanggal 15 Juni 2021

Kendala-kendala yang terdapat dalam proses pendaftaran tanah

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

Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur didalam 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.<sup>18</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:

- a. 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.
- b. Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.
- c. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah

Dalam hal Pendaftaran Tanah sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 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. Selain karena

---

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan ke-lima, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 156.

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.

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 darisalah 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>19</sup>

e. Faktor anggapan atas 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 siapa pun 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.

f. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif

Dengan sistem Negatif ini maka terbuka 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-bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat.<sup>20</sup>

Sistem negatif ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak. Upaya Mengatasi terjadinya kendala-kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah bagi masyarakat mengenai

---

<sup>19</sup> Ibid, hal. 158.

<sup>20</sup> Samun Ismail, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hal. 122.

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.<sup>21</sup>

### **Upaya Untuk Mengatasi Hambatan Dalam Penerapan Pasal 17 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Desa Seponti Jaya Kecamatan Seponti Kabupaten Kayong Utara**

Adapun upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala- kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Seponti Jaya Kecamatan Seponti Kabupaten Kayong Utara yang peroleh penulis dari wawancara dengan salah satu warga yang telah mendaftarkan tanahnya, adalah sebagai berikut :<sup>22</sup>.

#### **1. Mengoptimalkan Standar operasional / SOP**

Diperoleh beberapa keterangan bahwa, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Seponti Jaya Kecamatan Seponti Kabupaten Kayong Utara, BPN Kayong Utara selaku pelaksana kebijakan sudah memiliki standar operasional yang menjadi acuan dan pedoman terhadap seluruh tahapan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Petunjuk pelaksana merupakan aspek penting dalam sebuah kebijakan, tidak jarang kebijakan menjadi tidak berjalan dengan baik karena aparat di tingkat bawah sebagai pelaksana kebijakan tidak memiliki petunjuk pelaksana. Kalaupun petunjuk pelaksana sudah tersedia, permasalahan yang timbul adalah kurangnya pemahaman terhadap petunjuk pelaksana. Implementasi kebijakan pendaftaran tanah di Desa Seponti Jaya sudah memiliki ketentuan baik mengenai prosedur atau mekanisme, persyaratan dan waktu pengurusan. Petugas dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang diajukan oleh masyarakat Desa Seponti Jaya harus mengacu pada petunjuk pelaksana. Artinya bahwa seluruh permohonan yang masuk dan akan diproses melalui peneliksaaan lapangan dan pengurusan dokumen hingga diterbitkannya SK Hak tanah harus berjalan sesuai dengan petunjuk yang telah ditetapkan.

---

<sup>21</sup> Adrian Sutedi, *Op-Cit*, hal. 159.

<sup>22</sup> Wawancara dengan bapak teguh seksi pendaftaran pada tanggal 15 Juni 2021

## 2. Memberikn Pendidikan Ke Masyarakat

Mengenai pemahaman masyarakat Desa Seponti Jaya terhadap proses pendaftaran tanah diperoleh beberapa keterangan bahwa, sebageian besar masyarakat di Desa Seponti Jaya sudah memiliki pemahaman yang baik terhadap proses pendaftaran tanah hal ini dapat dilihat dari tingginya minat masyarakat untuk mengajukan pembuatan SK Hak tanah, namun demikian tidak bisa dipungkiri juga bahwa masih terdapat masyarakat yang kurang paham dengan pengurusan pendaftaran tanah, dimana mereka tidak atau kurang memiliki kesadaran untuk melaksanakan pendaftaran tanah dan banyak diantara mereka yang pada akhirnya mengurus melalui orang lain. Kondisi ini menunjukkan bahwa, minat masyarakat untuk mendaftarkan tanah sangat tinggi, oleh karena itu salah satu aspek penting dalam implementasi kebijakan pendaftaran tanah adalah mengajak masyarakat untuk memiliki kesadaran mengurus dokumen pertanahan, agar kepemilikan tanah tersebut sah dimata hukum, dan menjamin-hak-hak masyarakat terhadap tanah yang dikuasainya. Masih terdapatnya masyarakat yang belum memiliki SK Tanah karena tidak mengetahui prosedur dan perysaran untuk mengajukan pendaftaran tanah kepada BPN Kabupaten Sumbawa . Berdasarkan keterangan tentang kebijakan pendaftaran tanah keterangan tersebut dapat diketahui bahwa, BPN Kabupaten Kayong Utara sudah melaksanakan berbagai upaya agar masyarakat dapat mendukung program Pemerintah dalam bidang pertanahan yaitu berpartisipasi aktif mendaftarkan tanah kepada BPN Kabupaten Kaypong Utara. Sosialisasi yang dilaksanakan oleh BPN Kabupaten Kayong Utara dapat dikatakan sangat penting, mengingat keterbatasan yang dimiliki oleh masyrakat untuk mengurus pendaftaran tanah, terutama bagaimana mekansime dan persyaratan tentang pendaftaran tanah. Kegiatan sosialisasi yang dilaksanakan oleh BPN Kayong Utara belum sepenuhnya efektif. Masyarakat masih memiliki penilaian buruk terhadap layanan BPN yang biasanya memakan waktu lama dan berbelit- belit, sehingga menggunakan alternative pihak ketiga untuk mengurus pendaftaran SK Hak menjadi cara agar permohonan dapat diproses dengan cepat.

## 3. Memberi Informasi Kepada Masyarakat

Keterbatasan ketersediaan tanah di Desa Seponti Jaya, tidak terlepas dari pertambahan penduduk yang tinggi, terutama untuk Desa Seponti Jaya yang cenderung makin meningkat dari tahun ke tahun. Hal ini membawa akibat persediaan tanah di pedesaan tidak seimbang dengan kebutuhan berbagai kepentingan pembangunan. Akibatnya tanah di daerah pedesaan menjadi sangat mahal, sehingga menimbulkan usaha spekulasi dan manipulasi

dari orang-orang yang tidak bertanggung jawab. Ini menjadi salah satu hambatan dari proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Selain itu dengan meningkatnya pembangunan, maka kebutuhan tanah dalam arti tempat dan ruang meningkat pula. Ini menimbulkan bermacam-macam masalah menyangkut masalah pertanahan. Permasalahan pertanahan tersebut antara lain adalah menyangkut konflik pertanahan seperti sertifikat ganda, tumpang tindih kepemilikan, dan lain-lain. Berdasarkan penjelasan informan dapat diketahui bahwa, pihak BPN dalam melaksanakan pendaftaran tanah belum memiliki informasi awal yang cukup mengenai kondisi tanah, oleh karena itu tidak mengherankan apabila pada saat pelaksanaan pemeriksaan tanah harus melibatkan pihak-pihak terkait. Untuk kondisi status tanah yang terdapat di desa, yang lebih mengetahui adalah tokoh-tokoh desa tersebut, termasuk Kepala Desa. Kerjasama yang baik antara pihak BPN dan Pemerintahan Desa sangat penting agar proses pendaftaran dapat berjalan dengan baik.

#### 4. Mengsosialisasikan Tentang Persyaratan Dan Prosedur

Agar proses implementasi pendaftaran dapat berjalan dengan baik, maka pendaftaran harus dilaksanakan sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Mengenai persyaratan dan prosedur pendaftaran tanah ini diperoleh keterangan bahwa, pelaksanaan pendaftaran tanah sudah memiliki persyaratan dan prosedur baku yang dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Berdasarkan keterangan ini menunjukkan bahwa masyarakat yang akan mengurus pendaftaran tanah harus mengikuti persyaratan dan prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional. Diperoleh informasi dari masyarakat Desa Seponti Jaya bahwa, selain mereka tidak dijelaskan atau tidak mengetahui mengenai biaya pengurusan pendaftaran tanah. Mereka juga dibebankan untuk membayar biaya yang diluar ketentuan tersebut atau lebih besar dari Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010. Misalnya untuk biaya ukur atau pemeriksaan fisik tanah terkadang masyarakat dibebankan dengan biaya 500.000-1.000.000 tanpa diketahui apakah sesuai dengan luasan tanah atau tidak. Dapat dikatakan bahwa secara ketentuan sudah ada standar biaya yang harus dibayar oleh masyarakat, akan tetapi selama ini tidak pernah dijelaskan kepada masyarakat, apalagi jika masyarakat menggunakan jasa pihak ketiga. Sekian banyak persyaratan tersebut yang sering menjadi kendala dalam proses implementasi kebijakan pendaftaran tanah adalah pemohon harus memenuhi kelengkapan bukti fisik hasil pemeriksaan terhadap kondisi fisik

dan status hukum tanah. Dapat dikatakan bahwa, proses pendaftaran tanah sangat tergantung dari kondisi objek tanah yang akan di daftarkan. Proses pendaftaran akan menjadi lebih cepat apabila persyaratan menyangkut status dan kondisi fisik tanah tidak mengalami masalah. Pendaftaran tanah memang harus dilaksanakan secara teliti karena hal tersebut akan menjadi dasar dalam memberikan SK Hak tanah. Bercermin dari permasalahan pertanahan yang terjadi di beberapa daerah seperti sertifikat ganda, tidak terlepas dari proses pendaftaran tanah yang tidak dilaksanakan dengan baik. Diketahui juga bahwa, proses pengurusan pendaftaran untuk mendapatkan SK Hak tanah masih merlukan persyaratan yang cukup rumit. Persyaratan menyangkut luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa dan pernyataan tanah dikuasai secara fisik. Masyarakat sendiri terkadang tidak mengetahui kalau status tanahnya dalam sengketa, terkadang mereka baru mengetahui pada saat dokumen persyaratan tersebut diproses di BPN Kayong Utara. Kendati sudah memiliki prosedur tetap dalam proses pendaftaran tanah, masyarakat Desa Seponti Jaya baik yang sudah mengurus pendaftaran dan menerima sertifikat tanah maupun yang sedang mengurus pendaftaran banyak yang tidak paham dengan prosedur tersebut. Apalagi dalam mengurus pendaftaran tersebut secara pribadi tanpa melibatkan pihak lain masyarakat masih bingung dengan persyaratan yang harus dipenuhi dan prosedur yang harus diikuti. Tidak jarang pada akhirnya karena keterbatasan informasi dan enggan berurusan lebih lama, banyak masyarakat yang meminta bantuan Kepala Desa Seponti Jaya untuk mengurus pendaftaran tanah mereka.

Permasalahan utama sebagaimana hasil wawancara, bahwa dalam proses pendaftaran tanah masih banyak masyarakat yang belum dapat memenuhi persyaratan, sementara persyaratan tersebut harus dilampirkan agar dapat diproses. Tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar masyarakat yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah adalah masyarakat desa yang masih belum terlalu paham dengan masalah pertanahan.

Berangkat dari seluruh penjelasan tersebut, dapat dianalisis bahwa interpretasi masyarakat terhadap kebijakan pendaftaran tanah masih kurang. Tidak mengherankan apabila pada akhirnya masyarakat lebih memilih melibatkan pihak ketiga dalam pengurusan pendaftaran tanah, terutama untuk hal-hal yang berhubungan dengan urusan di Kantor BPN, sementara untuk proses pengukuran tanah, karena wajib hadir, maka masyarakat dalam hal ini pemohon ikut hadir dalam pengukuran atau pemeriksaan oleh petugas BPN.



## **Kesimpulan**

Penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

1. Melakukan Pengisian Formulir
2. Menyertakan Persyaratan
3. Surat Pernyataan
4. Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sistematis : adanya suatu rencana kerja, pembentukan panitia adjudikasi, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pembuatan peta dasar pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pengumpulan dan penelitian data yuridis, pengumuman hasil yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat
5. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara sporadis : pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan atas permintaan yang berkepentingan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat.

## **Saran**

Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa hendaknya lebih intensif memberikan pemahaman melalui sosialisasi kepada masyarakat secara umum mengenai kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas oleh si pemilik tanah dan tetangga yang bersebelahan untuk mencegah adanya sengketa batas bidang tanah. Pemilik sertifikat hendaknya mengetahui dan menjaga batas-batas tanah miliknya karena seringkali masing-masing pihak bersikukuh akan batas tanahnya, juga tidak jarang di lapangan pada saat pelaksanaan pengukuran terdahulu tidak memberikan tanda batas yang jelas atau mungkin patok tanda batas tanah yang hilang dan sering ditemukan juga di lapangan batas-batas bidang tanah diubah akan tetapi di sertifikat tetap batas yang lama.

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **BUKU**

- Bachtiar Effendie.1993. *Pendaftaran Tanah Di indonesia Dan Peraturan- peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press.

## **JURNAL**

- Ayu, I. K. (2019). Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu. *Legality : Jurnal Ilmiah Hukum*, 27(1), 27-40. Retrieved from <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/legality/article/view/8956> 16:17
- Isdiana kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto., (2018), Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesia, *Ju-Ke: Jurnal Ketahanan Pangan*, Vol. 2, Nomor 2 D Diyan Isnaeni, (2020), Pengadaan Tanah Untuk Pengadaan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara, *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* Vol. 3, Nomor 1

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Undang Undang Dasar 1945
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## **WEBSITE :**

- Rachmadsyah, Shanti. (2020) ), Hukum Perjanjian, Diakses pada tanggal 22 Juni 2020. Hukum Online. Website:  
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4c3d1e98bb1bc/hukumperjanjian/>