

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PEMEBEBASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

FAISAL, LALU MUHAMMAD

Dosen Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani
Selong, Lombok Timur

email : lalumuhammadfaisal72@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan landasan Yuridis (secara esensial) perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah; persyaratan yuridik "Kelasiran hak atas tanah" menjadi dasar penegakan hak atas tanah; dan faktor-faktor yang mempengaruhi upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitik dimana menganalisis yang ditinjau dari aspek normatif. Hasil analisis menunjukkan bahwa masyarakat kurang memahami fungsi sertifikat sebagai bukti hak atas tanah karena kurangnya sosialisasi hukum terutama mengenai sertifikat tanah. Pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim di MA tidak secara jelas dan tegas tersurat tentang prinsip, azas dan teori hukum agraria/pertanahan, melainkan menitikberatkan pada azas pembuktian kepemilikan secara perdata. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pemegang bukti milik hak atas tanah, belum mendapat perlindungan sesuai dengan hukum yang ada, meskipun sesuai dengan Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 huruf (f) tentang pendaftaran Tanah menyatakan bahwa alat bukti tertulis yang digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama adalah petuk Pajak Bumi/ *Landrente*, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 harus dipertimbangkan di peradilan.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Hak Atas Tanah

ABSTRACT

This research aimed at describing the juridical based (essentially) to the protection of law the land right owner; juridical requirements of classification of land right as the basis of arising the land right; and factors affect the upaya protection of law to the owner of land right. This research implemented the descriptive analytic method to viewed from normative aspects. The data showed that the society has less comprehension on the function of land certificate as the letter of land right since they do not get sufficient socialization on it. Concerning law and the Judges Agreement of MA not clear stated based on the principles, bases, and theoretical law on land, but strongly based on proofing the right of land only (certificate). Because of that the protection of law to the owner of land right was not yet get the protection of law, though based on verse 60 Agrarian State Minister Act Number 3 Year 1997 about law on the implementation of Government Act Number 24 Year 1997 (f) states that the registration of land used some previous requirements to get the land right are petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia before the Government Act Number 10 Year 1961 must be concerned in front of the court.

Keywords: Protection of Law, Land Rights

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Masalah tanah merupakan masalah yang senantiasa menarik perhatian dikarenakan tanah adalah sumber kehidupan selain air. Dalam kehidupan ini tidak ada manusia yang tidak membutuhkan tanah, apalagi negara-negara yang masih agraris. Oleh karena itu, masalah pertanahan masih merupakan masalah yang utama yang masih dihadapi oleh negara yang penghidupan ekonominya masih ditunjang dari sektor pertanian.

Indonesia, sebagian besar penghidupan masyarakatnya masih mengandalkan ekonomi mereka di sektor pertanahan. Banyak sekali usaha yang berkaitan dengan pertanahan. Kurangnya sosialisasi dan kondisi ekonomi yang lemah masyarakat di Indonesia menyebabkan banyaknya masalah pertanahan, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia.

Kecenderungan berkurangnya tanah untuk digarap dan juga kondisi sosial yang kurang seimbang dikarenakan keadaan perekonomian masyarakatnya yang tidak merata dan juga diperparah dengan kondisi pembagian tanah yang kurang terencana dengan baik menimbulkan masalah-masalah pertanahan yang dapat mengakibatkan permasalahan di bidang politik, ekonomi dan sosial.

Kebutuhan atas tanah untuk keperluan pembangunan harus pula mendapat perhatian dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur, oleh karena itu harus pula diusahakan adanya keseimbangan antara keperluan tanah untuk keperluan pribadi atau perorangan dan kepentingan banyak pihak atau masyarakat pada umumnya.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara. Ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). UUPA

memperhatikan pula kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. Namun dalam kasus ini, dalil gugatan Pemda Lombok Timur juga menitik beratkan gugatan pada fungsi tanah secara sosial.

Dalam rangka memberikan kepastian akan hak atas tanah, dalam pasal 19 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah atau sering disebut sertipikat hak atas tanah. Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan digunakan sebagai proyek pembangunan untuk kepentingan umum menjadi sangat penting karena dalam kondisi tertentu pemegang hak atas tanah harus menyerahkan tanahnya kepada Pemerintah, dengan alasan kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Pasal 1 angka 6 UU No. 2 Tahun 2012).

2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, penulis mencoba merumuskan permasalahan sekaligus merupakan pembahasan permasalahan yang diteliti sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah landasan Yuridik (secara esensial) perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah?
- b. Bagaimanakah persyaratan yuridik "Kelasiran hak atas tanah" menjadi dasar penegakan hak atas tanah?
- c. Faktor apa sajakah yang mempengaruhi upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah?

3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui landasan yuridik perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.
- b. Untuk mengetahui persyaratan yuridik beberapa alat pembuktian hak yang menjadi dasar penegakan hak atas tanah.
- c. Untuk dapat mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

PEMBAHASAN

1. Landasan Yuridis Perlindungan Hukum bagi pemegang hak atas tanah

Secara konseptual istilah wewenang atau kewenangan sering disejajarkan dengan istilah belanda "bovoegdheid" (yang berarti wewenang atau berkuasa. Wewenang merupakan bagian sangat penting dalam hukum tata pemerintahan, karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya. Keabsahan tindakan pemerintah diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perihal kewenangan dapat dilihat dari Konstitusi Negara yang memberikan legitimasi kepada badan publik dan lembaga Negara dalam menjalankan fungsinya. Wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum (SF.Marbun,1997 : 154). Asas Legalitas salah satu prinsip utama yang dijadikan sebagai dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan disetiap Negara hukum. Dengan kata lain, setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan harus memiliki legitimasi, yaitu kewenangan yang diberikan oleh undang-undang.

Dengan demikian, substansi asas legalitas adalah wewenang, yaitu suatu kemampuan untuk melakukan suatu tindakan-tindakan hukum tertentu. Pengertian kewenangan dalam kamus umum bahasa Indonesia diartikan sama dengan wewenang, yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu.

Hassan shadhily menerjemahkan wewenang (Authority) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah atau bertindak untuk mempengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu dilaksanakan dengan yang diinginkan (KBBI, 1989 : 1170). Lebih lanjut Hassan shadhily menjelaskan terjemahan authority memberikan suatu pengertian "pemberian wewenang (*Delegation of Authority*)". *Delegation of Authority* adalah proses penyerahan wewenang dari seorang pimpinan (manager) kepada bawahannya (subordinates) yang disertai timbulnya tanggung jawab untuk melakukan tugas tertentu.

Wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konformitas hukum (Hadjon, 1998 : 2). Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum, komponen dasar hukum ialah bahwa wewenang itu harus ditunjuk dasar hukumnya, dan komponen lainnya mengandung adanya standar wewenang yaitu standar hukum (semua jenis wewenang) serta standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu). Dalam kaitannya dengan wewenang sesuai dengan konteks penelitian ini, standar wewenang yang dimaksud adalah kewenangan pemerintah dibidang pertanahan, khususnya dalam menetapkan penguasaan dan pemilikan luas tanah.

Pada tahun 2012 pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ketentuan Pasal 1 angka 2 mendefinisikan pengadaan tanah sebagai berikut:

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengadaan tanah dapat didefinisikan pula sebagai perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas

atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya. Definisi lain menyebutkan bahwa pengadaan tanah merupakan proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, pengadaan/ pembebasan tanah terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara
- b) Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum
- c) Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan
- d) Disertai ganti rugi yang adil dan layak.

Berdasarkan uraian unsur pengadaan/ pembebasan tanah tersebut, pengadaan/ pembebasan tanah dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah. Selain berdasarkan pelepasan hak, perolehan tanah untuk kepentingan umum juga dapat ditempuh melalui dengan cara lainnya Boedi Harsono mengemukakan 4 cara memperoleh tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum, yaitu:

- a) acara permohonan hak baru atas tanah;
- b) acara jual-beli tanah;
- c) pembebasan hak atas tanah yang wajib diikuti dengan permohonan hak baru;
- d) pencabutan hak atas tanah yang wajib diikuti dengan permohonan hak baru (Harsono, 2003 : 72).

Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut bahwa cara yang harus ditempuh tergantung pada:

- a) status hukum tanah yang diperlukan
- b) status subjek instansi yang memerlukan tanah
- c) peruntukan tanah yang diperlukan
- d) kesediaan pemegang hak atas tanah untuk menyerahkannya kepada instansi yang memerlukan

Acara permohonan hak atas tanah ditempuh jika tanah yang diperlukan berstatus tanah negara. Acara jual-beli, sewa-menyewa dan instrumen privat lainnya digunakan jika instansi

pemerintah atau badan hukum yang memerlukan tanah memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah.

Acara pengadaan/pembebasan tanah ditempuh jika instansi pemerintah atau badan hukum yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah. Dengan dilakukannya pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah, tanah akan berstatus tanah negara yang dapat dimohonkan hak atas tanah yang baru oleh instansi yang memerlukan. Pelepasan hak ini harus dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan disertai dengan ganti rugi.

Acara pencabutan hak ditempuh hanya jika musyawarah dalam penyerahan hak atas tanah dan ganti rugi tidak berhasil dicapai, sementara tanah yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum tidak dapat dialihkan ke lokasi lain.

Sementara itu, 3 cara perolehan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum sebagai berikut:

- a) Instrumen hukum privat (*privatrecht*): jual beli, tukar-menukar
- b) Instrumen hukum campuran (*gemeenschapelijkrecht*): pengadaan/ pembebasan tanah
- c) Instrumen hukum publik (*publiekrecht*): pencabutan hak

Perolehan tanah melalui jual beli dikategorikan sebagai instrumen hukum privat dikarenakan pemerintah bertindak dalam kedudukannya sebagai badan hukum perdata. Pemerintah tidak mempergunakan kekuasaannya dalam perbuatan hukum tersebut. Sedangkan pengadaan/pembebasan tanah dikategorikan sebagai instrumen hukum campuran karena mengandung unsur privat sekaligus publik.

Sedangkan di dalam pencabutan hak, pemerintah mempergunakan kewenangan publiknya untuk menyelenggarakan kepentingan umum. Berdasarkan pendapat tersebut pengadaan/ pembebasan tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 sampai

dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 merupakan instrumen hukum campuran untuk memperoleh tanah berdasarkan cara pelepasan hak atas tanah. Pengadaan/ pembebasan tanah melalui cara pelepasan hak ditempuh apabila musyawarah untuk memperoleh kesepakatan mengenai ganti ruginya tercapai. Pengadaan /pembebasan tanah digolongkan sebagai instrumen hukum campuran (*gemeenschapelijkrecht*) karena negara bertindak dalam lingkup hukum keperdataan sekaligus juga menggunakan. Pengadaan/pembebasan tanah mengandung sifat privat dan publik. Aspek hukum campurannya tampak dalam pelepasan hak berdasarkan kesepakatan dan pemberian ganti rugi. Pemberian ganti rugi dalam hukum pengadaan/ pembebasan tanah terdapat pengaruh hukum publik yaitu intervensi negara. Pemberian ganti rugi ditetapkan dalam suatu surat keputusan Panitia Pengadaan Tanah. Di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pemberian ganti rugi ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Dalam rangka pengadaan tanah, penegasan tentang kepentingan umum yang menjadi dasar pengadaan tanah perlu ditentukan secara tegas sehingga tidak menimbulkan multitafsir. Pendapat lain menyebutkan kepentingan umum merupakan suatu pengertian yang kabur atau pengertian yang tidak dapat dirumuskan secara konkrit (*vage begrip*) (Gunanegara, 2008 : 11). Akibatnya, setiap perumusan kepentingan umum dalam peraturan perundang-undangan tidak ada satu pun yang mampu memberikan pengertian yang jelas, spesifik serta terinci sesuai dengan hakikat istilah tersebut.

Beberapa pakar hukum berupaya memberikan definisi yang mampu menjelaskan konsep kepentingan umum. Kepentingan umum adalah kepentingan-kepentingan dari negara sebagai badan hukum dan menjaga kepentingan-kepentingan masyarakat. Kepentingan umum juga didefinisikan sebagai suatu keseimbangan antara kepentingan

individu, masyarakat, penguasa serta negara.

Pengertian kepentingan umum secara implisit diatur dalam UUPA Pasal 18 yang ditegaskan bahwa:

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Peraturan berikutnya yang memberikan definisi kepentingan umum adalah peraturan pelaksana Pasal 18 yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 ketentuan Pasal 1 yang pada dasarnya sama dengan rumusan ketentuan Pasal 18 UUPA:

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, sedemikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

2. Persyaratan Yuridis Kalsiran Hak Atas Tanah menjadi dasar penegakan hak atas tanah

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah (Harsono,2003:460) :

“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 sertifikat sebagai 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.”

Kata-kata “rangkaiian kegiatan” menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran

tanah. Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan, bahwa pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan kewenangan dari Kantor Pertanahan untuk menghasilkan sebuah sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah.

Landasan yuridis pengaturan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan Pasal tersebut di atas adalah peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961 yang dalam perjalanan selama kurang lebih 36 tahun dianggap belum memberikan hasil yang memuaskan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Rencana Klasiran juga dipergunakan sebagai pedoman dan sarana pengendalian pelaksanaan klasifikasi tanah (klasiran) di lapangan yang dikerjakan oleh mantri-mantri klasir bersama pemilik tanah dan pamong desa dengan menggunakan peta desa sebagai dasar pelaksanaannya. Pekerjaan klasiran di lapangan diikuti oleh pekerjaan rincikan (repartisi) oleh para juru rincik yaitu pengukuran luas bidang tanah guna menetapkan perincian besarnya bagian pajak masing-masing bidang tanah dalam suatu persil atas nama pemiliknya.

3. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Dewasa ini peranan tanah bagi berbagai keperluan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan bisnis. Sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu, dalam rangka menghadapi berbagai kasus nyata diperlukan pula terselenggaranya kegiatan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, pada umumnya disebabkan oleh kekurangtahuan dan kepedulian masyarakat akan pentingnya tanda bukti hak milik. Meskipun secara normatif telah diusahakan oleh pemerintah melalui peraturan-peraturan yang telah disusun untuk sedapat mungkin melindungi masyarakat atas hukum kepemilikan hak atas tanah.

Berikut ini beberapa faktor yang mempengaruhi upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

a. Pemahaman atas 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. Sebagaimana yang ditemukan di lapangan bahwa bahwa masyarakat (termasuk Ahmad Yamani) menganggap cukup dengan di daftar di buku tanah 'letter C' atau pencatatan subak maka legalitas hak milik mereka menjadi kuat.

Kemudian yang lebih parah adalah masyarakat beranggapan bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

- 1). Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertipikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
 - 2). Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.
- b. Faktor Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah

Selanjutnya berdasarkan hasil penelitian dilapangan, pelaksanaan pendaftaran tanah tidak berjalan, selain karena pengaruh kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ternyata tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar

3. Faktor waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat

Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama sangat masuk akal, sebagaimana terungkap dari responden yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual.

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

Berdasarkan hasil penelitian, responden yang kurang mengetahui fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian besar beranggapan bahwa alat bukti yang dimiliki selama ini seperti surat keterangan camat/ kepala desa, atau tanpa alat bukti tertulis tetapi masyarakat sekitar tanah mengakuinya merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah tersebut sehingga keyakinan tersebut akan semakin kuat.

SIMPULAN

Dalam fungsi mengadili, menurut Pasal 28 UU No. 14 Tahun 1985 menyatakan bahwa MA memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus permohonan kasasi dan PK serta sengketa kewenangan mengadili terhadap semua lingkungan pengadilan.

Sehubungan dengan upaya perlindungan hukum atas hak milik tanah, kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum diperlukan. Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah telah menerbitkan beberapa aturan hukum diantaranya;

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud.

2) Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam bukti yang ada harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-buku

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksnaannya*, Jilid I (Jakarta : Djambatan, 2003)

Philipus M. Hadjon, *Penataan Hukum Administrasi*, 1997/1998, tentang Wewenang, Fakultas Hukum Unair, Surabaya.

SF. Marbun, 1997, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yoyakarta

Tim Penyusun kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989,

Guna Negara “ *Rakyat dan Negara dalam pengadaan tanah untuk pembangunan* “ Tata Negara, 2008

2. Peraturan Perundang-undangan

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;