

Laporan Penelitian Strategis

**KAJIAN YURIDIS TUMPANG TINDIH PEMILIKKAN
TANAH DI KABUPATEN KAMPAR PROPINSI RIAU**



Oleh:

Tjahjo Arianto

Rakhmad Riyadi

Dian Aries Mujiburohman

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA 2014

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah 1
2. Rumusan Masalah 4
3. Tujuan Penelitian 4
4. Manfaat Penelitian 4

BAB II KAJIAN PUSTAKA

1. Lahirnya Hak Atas Tanah 5
2. Kepastian Hukum Pemilikan Tanah 6
3. Pendaftaran Tanah Di Indonesia 8

BAB III KEGIATAN PENELITIAN

1. Lokasi Penelitian20
2. Metode Penelitian 20

BAB IV TUMPANG TINDIH PEMILIKKAN TANAH DI KABUPATEN KAMPAR PROVINSI RIAU

1. Bukti Tertulis Pemilikan Tanah di Kabupaten Kampar Provinsi Riau 22
2. Surat Keterangan Tanah (SKT) dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR)
sebagai alas Hak 22
3. Tumpang Tindih Pemilikan Tanah 30
4. Upaya Penyelesaian Tumpang Tindih Pemilikan Tanah,, 44
5. Analisis Tata Laksana Pendaftaran Tanah Kabupaten Kampar 46

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan 48
2. Saran..... 49

DAFTAR BACAAN 50

BAB I

PENDAHULUAN

5. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber segala macam kekayaan alam. Segalanya dapat diperoleh dari tanah dapat digunakan dan bernilai seperti tanaman untuk dijadikan makanan, bahan pakaian, bahan bangunan dan bahan bakar. Kepastian akan perlindungan hak kepemilikan atas tanah bagi negara akan mendatangkan investasi asing menanamkan modal, hal ini akan membuka banyak lapangan kerja, menambah devisa dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Tanpa perlindungan terhadap hak kepemilikan atas tanah maka tidak mungkin terlaksana pembangunan berkesinambungan, karena akan sedikit mereka yang bersedia melakukan investasi jangka panjang. Bagi negara berkembang seperti Indonesia akan sulit memperoleh investasi asing bila tidak ada perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.¹

Lahirnya hak atas tanah masyarakat adat di Indonesia sebelum UUPA dikenal melalui proses pertumbuhan berdasarkan interaksi tiga unsur utama yaitu:

- a. pertama, penguasaan nyata untuk didiami dan dikelola;
- b. kedua, pengaruh lamanya waktu;
- c. ketiga, pewarisan²

Penguasaan nyata didapat antara lain melalui cara individualisasi hak ulayat, membuka hutan dan hadiah dari raja.

Selanjutnya Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur lahirnya hak milik sebagai berikut:

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. ketentuan undang-undang

Sampai saat ini Peraturan Pemerintah yang mengatur terjadinya hak milik menurut hukum adat yang merupakan perintah UUPA Pasal 22 ayat (1) belum pernah terbit padahal

¹ Tjahjo Arianto, *Problematika Hukum Terbitnya Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah*, Disertasi, Universitas Tujuh Belas Agustus 1945 Surabaya, 2010

²Herman Soesangobeng, *Penjelasan Serta Tafsiran Tentang Kedudukan Hukum Adat dan Hak Menguasai Adat dan Hak Menguasai dari Negara bagi Pembentukan Hukum Pertanahan Indonesia*, Tidak diterbitkan, Jakarta 2005, hlm. 31.

perintah itu sudah 53 tahun yang lalu. Terjadinya hak milik tidak cukup diatur dengan Peraturan Pemerintah, hal-hal menyangkut keperdataan orang atau badan hukum seharusnya diatur dengan undang-undang. Namun terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang sesuai perintah UUPA Pasal 22 ayat (2) huruf b. sampai saat ini belum juga pernah diundangkan, sungguh memprihatinkan. Di Indonesia dengan demikian sesudah berlakunya UUPA, pemilikan tanah dapat terjadi karena bekas milik adat (Pasal 22 ayat (1) yang sampai saat ini belum diatur dengan Peraturan Pemerintah maupun Undang-Undang dan karena penetapan pemerintah melalui pemberian hak (Pasal 22 ayat (2) angka 2a).

Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh Pemerintah diselenggarakan pendaftaran hak atas tanah (*rechts kadaster*) yang meliputi kegiatan:

- a. bidang yuridis,
- b. bidang teknik geodesi khususnya kadaster hak dan
- c. bidang administrasi atau tata pendaftaran tanah.

Kegiatan bidang yuridis berupa usaha pengumpulan keterangan mengenai status hukum dari bidang tanah, pemegang haknya serta beban-beban lain di atas bidang tanah itu. Bidang teknik geodesi melalui kadaster hak melakukan pengumpulan data fisik objek yang kegiatannya meliputi pengukuran dan pemetaan batas-batas bidang tanah hingga diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tiap bidang tanah, sedang kegiatan bidang administrasi berupa pembukuan dari hasil kegiatan yuridis dan teknik geodesi dalam suatu daftar, daftar ini harus dipelihara secara terus menerus sehingga merupakan arsip hidup dan otentik.

Ketiga bidang kegiatan tersebut sangat erat hubungannya satu sama lain sehingga tidak ada satupun dapat diabaikan melainkan masing-masing memerlukan perhatian khusus yang sama cermat dan seksama. Penanganan yang kurang teliti dari salah satu bidang tersebut dapat mengakibatkan permasalahan hukum di bidang pertanahan khususnya dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Sengketa pertanahan terus bermunculan menuntut penyelesaian secara hukum, administratif, maupun politis. Masalah-masalah pertanahan walaupun sudah ditangani dan dianggap selesai, tidak tertutup kemungkinan dikemudian hari masalah yang sama akan muncul kembali. Hal ini merupakan akibat dari tata laksana pendaftaran tanah yang belum tertib dan sistem pendaftaran tanah "negatif".

Kesalahan dalam pembuatan sertipikat yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan termasuk stafnya dapat merupakan perbuatan yang termasuk sebagai perbuatan yang melawan hukum. Kesalahan (*schuld*) dari Kepala Kantor Pertanahan dapat terjadi karena kelalaian (*culpa*) atau karena kesengajaan (*dolus*). Atas perbuatan karena kelalaian atau kesengajaan akan menghasilkan sertipikat yang cacat hukum.³

Kesalahan atas subjek hukum dalam sertipikat maupun kesalahan atas objek hukum dalam sertipikat sering terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Kesalahan dalam pembuatan sertipikat bisa saja karena adanya unsur-unsur penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*) dan atau paksaan (*dwang*) dalam pembuatan data fisik maupun data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah. Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan dapat batal demi hukum. Sedangkan bagi subjek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*). Termasuk perbuatan tersebut dilakukan oleh pelaksana di Kantor Pertanahan, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai *onrecht matige overheidsdaad* atau penyalahgunaan kewenangan dari pejabat Tata Usaha Negara.⁴

Terjadinya sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih jelas mutlak kesalahan Kantor Pertanahan atau lebih dikenal dengan mal praktek pelaksana pendaftaran tanah, sedangkan terjadinya tumpang tindih sertipikat dengan kepemilikan tanah belum terdaftar tidak sepenuhnya kesalahan Kantor Pertanahan. Informasi dari Badan Pertanahan Nasional dari 40 % bidang tanah terdaftar diperkirakan hanya 10 % nya bidang tanah tersebut dipetakan. Kantor Pertanahan jarang yang dapat menjawab bila ada pertanyaan tentang berapa desa/ kelurahan di wilayahnya yang seluruh bidang tanah terdaftar sudah dipetakan lengkap dalam satu peta dasar pendaftaran. 52 (lima puluh dua) tahun lebih sudah pelaksanaan pendaftaran tanah di Republik Indonesia namun penediaan peta dasar pendaftaran dan jaminan bahwa sudah tidak ada lagi bidang tanah terdaftar yang melayang-layang masih jauh dari harapan.⁵ Kantor Pertanahan di kota-kota besar di Indonesia seperti antara lain Jakarta, Medan, Surabaya, Bandung, Palembang, Semarang, Palembang, Padang, Jambi, Pekanbaru, demikian juga Kantor

³ Syafrudin Kalo, *Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu Hukum Agraria* pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara tanggal 2 September 2006

⁴ *ibid*

⁵ Tjahjo Arianto, *Membenahi Pendaftaran di Indonesia melalui Undang-Undang Nomor 4 tahun 2011*, makalah disampaikan pada Seminar Nasional Undang-Undang Informasi Geospasial pada tanggal 3 – 4 Juni 2011 di Yogyakarta dengan tema “*Implementasi Undang-Undang Informasi Geospasial : Peluang, Harapan, dan Tantangan*”

Pertanahan Kabupaten yang berdampingan dengan kota-kota besar seperti Kabupaten Kampar belum ada yang dapat menjamin di kantor tersebut tidak terbit sertipikat ganda.

Diperoleh informasi bahwa di provinsi Riau khususnya Kabupaten Kampar dan Kota Pekanbaru ditemukan beberapa tumpang tindih penguasaan atau kepemilikan tanah karena tidak jelasnya alas hak dalam hal ini bukti tertulis penguasaan tanah berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang memerlukan upaya penyelesaian dan langkah-langkah pencegahan. Tumpang tindih antara alas hak dalam hal ini objek bidang tanah secara keseluruhan atau sebagian memiliki dua alas hak menunjuk subjek hak yang berbeda, alas hak yang lebih dahulu dimohon sertipikat ke Kantor Pertanahan menjadi tumpang tindih dengan alas hak yang belum terdaftar.

6. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana bentuk dan penyebab terjadinya tumpang tindih pemilikan tanah?;
- 2) Bagaimana upaya penyelesaian terjadinya tumpang tindih alas hak pemilikan tanah tersebut?

7. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini:

1. Untuk mengetahui, menganalisis, langkah atau tahapan penyelesaian tumpang tindih alas hak pemilikan tanah.
2. Untuk mengetahui, menganalisis dan menemukan penyelesaian hukum yang tepat terhadap kasus tumpang tindih alas hak pemilikan tanah.

8. Manfaat Penelitian

Sebagai sumbangan pemikiran untuk memperbaiki kebijakan pertanahan dalam hal penertiban dan perbaikan tata laksana pendaftaran tanah dalam rangka mengatasi dan mencegah tumpang tindih pemilikan tanah dan tumpang tindih sertipikat.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

1. Lahirnya Hak Atas Tanah

Pemilikan tanah oleh seseorang atau kelompok orang berarti hak untuk menikmati penggunaan dan kemampuan memanfaatkannya. Pemilikan suatu benda dalam hal ini tanah tidak terlepas dari kekuatan fisik menguasai benda berkaitan erat dengan hak keperdataan. Pemilikan dan penguasaan atas tanah merupakan masalah fakta lapangan.

Dikuasai, diduduki dan digunakannya tanah mungkin memberikan bukti pemilikan, tapi ini bukan bukti apabila tidak ada bukti pemilikan tanah atau hak atas tanah. Di beberapa negara pendudukan tanah yang dikenal dengan istilah *adverse* tapi tidak menimbulkan keributan, setelah beberapa waktu menimbulkan akuisisi atau *acquisition* sepenuhnya dari hak atas tanah tersebut. Akuisisi sering diuraikan secara keliru oleh sebagian pihak sebagai pencurian tanah, ketentuan mengenai hak melalui cara pemilikan demikian merupakan proses sah untuk menciptakan rasa aman bagi mereka yang tidak mampu membuktikan pemilikan semula⁶.

Pemilikan tanah oleh seseorang atau kelompok orang berarti hak untuk menikmati penggunaan dan kemampuan memanfaatkannya. Pemilikan suatu benda dalam hal ini tanah tidak terlepas dari kekuatan fisik menguasai benda berkaitan erat dengan hak keperdataan. Pemilikan dan penguasaan atas tanah merupakan masalah fakta lapangan. Didudukinya dan digunakannya tanah mungkin memberikan bukti pemilikan, tapi ini bukan bukti apabila tidak ada bukti hak atas tanah. . Hak menurut filosofi hukum adat merupakan kewenangan, kekuasaan dan kemampuan orang untuk bertindak atas benda .

Bukti merupakan segala sesuatu yang dipergunakan untuk meyakinkan pihak lain. Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur: Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Seseorang yang menyatakan memiliki suatu bidang tanah harus mempunyai alat bukti berupa bukti tulisan sebagaimana ketentuan Pasal 1866 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Bukti tulisan pemilikan tanah ini dikenal dengan istilah alas hak⁷ yang digunakan untuk mendaftarkan pemilikan tanah tersebut melalui kegiatan pendaftaran tanah.

⁶United Nations Economic Commission for Europe, *Land Administration Guideline*, New York & Geneva, 1996., hlm. 4.

⁷ Pasal 60 ayat (2) huruf g Peraturan Menteri Negara Agraria/ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Hak Milik atas tanah dalam teori hukum Romawi lahir berdasarkan suatu proses pertumbuhan yang dimulai dari pendudukan dan penguasaan nyata untuk sampai pengakuan Negara melalui keputusan pemerintah. Seseorang yang awalnya menguasai fisik bidang tanah secara nyata atau *de facto* orang tersebut diakui memiliki hak kepunyaan atau disebut *jus possessionis*. Selanjutnya dalam perjalanan waktu yang cukup lama tanpa sengketa maka hak kepunyaan tersebut mendapatkan pengakuan hukum lebih kuat yang disebut *jus possidendi*. Bila pemerintah memberi pengakuan sah terhadap hak kepunyaan *jus possidendi* berubah memiliki kekuatan hukum *de jure* sehingga dari *de facto* yang diikuti dengan *de jure* menjadi disebut hak milik sebagai hak pribadi yang tertinggi.⁸

2. Kepastian Hukum Pemilikan Tanah

Kepastian hukum pemilikan dan penguasaan atas suatu bidang tanah selalu diawali dengan kepastian hukum dari objek bidang tanah. Kepastian hukum objek bidang tanah timbul dari kepastian letak batas-batasnya. Penunjukkan batas kepemilikan bidang tanah sudah ada sejak lama sebelum dikenal pendaftaran pemilikan tanah, eksekusi pengusiran Adam dan Hawa harus sudah diketahui atau ditetapkan terlebih dahulu batas dari Taman Eden.⁹ Para pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan harus memperoleh kata sepakat dengan letak batas. Tidak ada aspek lain dari pendaftaran tanah menimbulkan kontroversi kecuali dari letak batas-batas pemilikan tanah.¹⁰ Pengukuran letak batas bidang-bidang tanah yang telah memperoleh kata sepakat disebut dengan pengukuran kadaster.

Gerhard Larsson menguraikan tentang kadaster sebagai berikut:

*'The Cadastre is a methodically arranged public inventory of data on the properties within a certain country or district based on a survey of their boundaries; such properties are systematically identified by means of some separate designation. The Outlines of the property and the parcel identifier are normally shown on large-scale maps.'*¹¹

PF Dale MA ARICS dalam bukunya *Cadastral Surveys within the Commonwealth* menjelaskan:

⁸ Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta 2012, halaman 17,

⁹ Tjahjo Arianto, *Problematika Hukum Terbitnya Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah*, Disertasi Universitas Tujuh Belas Agustus 1945 Surabaya, 2010, halaman 60

¹⁰ Rowton Simpson, S, *Land Law and Registration*, Surveyor Publications, London, 1984 halaman 125.

¹¹ Larsson Gerhard, *Land Registration and Cadastral System*, Longman Group, United Kingdom, London, 1996 halaman 16

*Cadastrals and cadastral surveys are concerned with land, law and people. A cadastre is a general, systematic and up-to-date register containing information about land parcels including details of their area, value and ownership. A land parcel is an area of land which may be identified as a unit for recording information and may for example be a field under uniform cultivation or a unit of ownership such as a residential lot or plot of land.*¹²

United Nations Economic Commission for Europe memberi pengertian tentang kadaster sebagai berikut:

*'A Cadastre is similar to land register in that it contains a set of records about land. Cadastres are based either on the proprietary land parcel, which is the area defined by ownership; or on taxable area of land which may be different from the extend of what is owned; or on areas defined by land use rather than land ownership. Cadastres may support either records of property rights, or the taxation of land, or recording of land use. The Cadastre is an information system consisting of two parts: a series of maps or plans showing the size and location of all land parcels together with text records that describe the attributes of the land.'*¹³

Buku The World Book Dictionary susunan Clarence L. Barnhart, terdapat pengertian kadaster sebagai berikut:

cadastre or cadastre, a public register of the quantity, value, and ownership of the real property of a region or country, used as a basis for taxation. [< French cadastre < Late Latin capitastrum register of pool tax < Latin caput, it is head*].*¹⁴

Di atas telah diuraikan beberapa definisi tentang kadaster, dari beberapa definisi, dapat ditarik pengertian bahwa kadaster merupakan kegiatan dalam rangka pendaftaran tanah dalam suatu kawasan, memberikan informasi secara sistematis melalui gambar bidang demi bidang tanah, jelas letak batas-batasnya dalam suatu peta hasil survei lapangan. Tiap-tiap bidang tanah memberi informasi tentang luas bidang tanah, pemiliknya, penggunaan tanahnya, nilai tanahnya dan segala atribut di atasnya.

Perkembangan dunia teknologi dewasa ini, ketika nilai tanah secara ekonomis mulai meningkat, menuntut pendaftaran bidang-bidang tanah hanya dapat dilakukan dengan sempurna apabila pendaftarannya didasarkan pada pengukuran dan pemetaan secara cermat dan seksama dari bidang-bidang tanah itu. Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengatur kadaster sebagai berikut:

¹² PF Dale MA ARICS, *Cadastral Surveys within the Commonwealth*, Her Majesty's Stationary Office, London, 1976, halaman 3

¹³ United Nations Economic Commission for Europe, *Land Administration Guideline*, New Yrk & Geneva, 1996, halaman 4

¹⁴ Barnhart, Clarence L, *The World Book Dictionary*, Field Enterprises Educational Corporation, Chicago, 1971, halaman 279.

1. pengumpulan dan pengolahan data fisik merupakan kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi: pembuatan peta dasar pendaftaran; penetapan batas-batas bidang tanah; pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur.
2. pembuktian hak dan pembukuannya.

Kadaster hak dilaksanakan untuk kepastian hukum dari letak, batas-batas bidang-bidang tanah hak, oleh karena itu pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah harus diselenggarakan secara teliti, batas-batas serta letak bidang tanah itu harus setiap waktu dapat ditetapkan kembali atau direkonstruksi kembali di lapangan.

3. Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia dari masa penjajahan Belanda sampai sekarang dapat dibagi dalam 2 (dua) periode yaitu:

- a. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu dari masa penjajahan oleh *Verenigde Oost-Indische Compagnie* (= Perikatan Kompeni Hindia Timur) dari tahun 1620 sampai dengan tahun 1960.
- b. Sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu dari tahun 1960 sampai sekarang.

Uraian terhadap perkembangan pendaftaran tanah dalam dua periode tersebut sebagai berikut :

3.1. Pendaftaran Tanah Sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Pada masa itu, Hakim Ketua pada Pengadilan Negeri bertindak sebagai Pegawai Balik Nama (*overschrijvings ambtenaar*) diberi tugas untuk mendaftarkan hak atas tanah serta peralihannya dan menerbitkan tanda bukti hak yang diatur dalam *Overschrijvingsordonnantie* (*Staatsblad* 1834-27). Bentuk tanda bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh pegawai balik nama tersebut di atas berupa Akta (akta eigendom, akta opstal) untuk peralihan hak akibat dari adanya suatu perjanjian, misalnya jual beli, maka akta tersebut mengandung *juridische levering* hak atas tanah dari pemilik lama ke pemilik baru.

Hukum Agraria pada waktu itu membagi hak-hak atas tanah dalam dua golongan yaitu :

1. Hak -hak barat, yang tunduk pada hukum yang berlaku bagi golongan Eropa misalnya hak *eigendom*, hak *erfpacht* dan hak *opstal* atau lebih

sering disebut sebagai tanah-tanah Eropa.

2. Hak-hak adat, yang tunduk pada hukum yang berlaku bagi golongan Indonesia yang disebut Hukum Adat misalnya dari hak adat adalah hak milik, hak andarbeni, hak yasan, hak gogolan, pekulen, sanggan dan grarisch eigendom sering disebut sebagai tanah-tanah Indonesia.¹⁵

Pendaftaran Tanah di jaman penjajahan hanya diselenggarakan oleh pemerintah sebatas mengenai tanah-tanah Eropa saja, jumlah bidang dan luasnya relatif kecil sekali. Terhadap tanah-tanah Indonesia belum diselenggarakan pendaftaran karena menyangkut biaya.

Di samping pendaftaran tanah untuk tanah-tanah Eropa yang diselenggarakan oleh pemerintah di seluruh Indonesia, di beberapa daerah diselenggarakan pula pendaftaran tanah untuk tanah-tanah Indonesia berdasarkan hukum adat setempat atau peraturan penguasa setempat antara lain :

1. Pendaftaran tanah untuk tanah-tanah Subak di Bali yang diselenggarakan oleh pengurus Subak berdasarkan hukum adat setempat.
2. Pendaftaran Tanah di Kepulauan Lingga oleh Sultan Sulaeman.
3. Pendaftaran tanah untuk tanah-tanah dengan hak grant di Medan yang diselenggarakan berdasarkan peraturan yang dikeluarkan oleh Kotapraja (*Gemeente*) Medan.
4. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan di daerah Yogyakarta berdasarkan peraturan yang dikeluarkan oleh Sultan Yogyakarta yang diumumkan dalam *Rijksblad* Kasultanan tahun 1926 Nomor 13.
5. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan di daerah Surakarta berdasarkan peraturan yang dikeluarkan oleh Sunan Solo yang diumumkan dalam *Rijksblad* Kasunanan tahun 1938 Nomor 14.¹⁶

3.2. Pendaftaran Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mencabut peraturan-perundang-undangan yang berlaku saat itu. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara 104 yang selanjutnya lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA mengatur pendaftaran tanah sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan

¹⁵Harmanses, *op.cit.*, hlm. 7

¹⁶Sutardja Sudradjat, *Revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Ditinjau dari Segi pendaftaran Tanah*, makalah pada Seminar tentang revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Jakarta 7 Mei 1994, hlm. 10

Peraturan Pemerintah.

2. Pendaftaran tersebut meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda-bukti-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Pasal 19 UUPA diatur lebih lanjut dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman-pedoman Pokok Penyelenggaraan Tahun 1961 selanjutnya telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pada waktu itu memutuskan mencabut semua peraturan pendaftaran tanah yang masih berlaku.

3.2.1. Penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

Pelaksanaan Pelaksanaan pendaftaran tanah yang selama ini dilaksanakan oleh pemerintah dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dalam kenyataannya pelaksanaan kegiatan tersebut selama lebih dari 30 tahun belum memberikan hasil sebagaimana yang diharapkan, karena ketentuan hukum tersebut belum cukup memberikan kemungkinan untuk melaksanakan pendaftaran tanah dalam waktu singkat dan memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar sampai akhir tahun 1996, baru 18,2 juta bidang tanah yang sudah didaftar. Jumlah bidang tanah ini dalam Pembangunan Jangka Panjang Tahap II akan berkembang akibat adanya pewarisan, pemecahan dan pemisahan serta terbitnya pemberian hak-hak baru, sehingga diperkirakan mencapai sekitar 75 juta bidang.¹⁷

Di dalam melaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ada

¹⁷Soelarmen B, *Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, makalah yang disampaikan pada Seminar tentang Pembaharuan dan Pelaksanaan Peraturan Pendaftaran Tanah di Hotel Horison tanggal 14 Agustus 1997 di Jakarta, hlm. 1.

beberapa hal yang perlu dicatat sebagai kendala utama yaitu :

- a. belum tersedianya kerangka dasar dan peta dasar yang dapat dipakai untuk inventarisasi tanah kecuali di kota besar ibukota Provinsi.
- b. Sulitnya menetapkan alat pembuktian pemilikan tanah-tanah yang dikenal sebagai tanah milik adat.
- c. Belum difahaminya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagai peraturan baru, dan belum lengkapnya peraturan-peraturan pelaksanaannya.
- d. Kurangnya tenaga baik tenaga teknik geodesi, maupun yuridis perdata, termasuk pula ahli administrasi dan dokumentasi untuk arsip hidup.
- e. Kurangnya anggaran alat, kantor, yang bukan hanya untuk tempat bekerja, akan tetapi untuk menyimpan dokumen-dokumen tanah, yang disebut sebagai arsip hidup itu.
- f. Akibat-akibat perang dunia kedua dan pengaruh revolusi yang berpengaruh terhadap penguasaan tanah dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang terjadi secara darurat termasuk Nasionalisasi. Banyak terjadi penguasaan tanah tanpa ijin yang berhak, atau pendudukan tanah secara liar.
- g. Lain-lain yang bersifat non teknik bagi negara yang sedang berkembang, misalnya menganggap tidak perlu menyimpan bukti-bukti yang ada hubungannya dengan tanah, dan cukup dengan penguasaannya saja.¹⁸

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.¹⁹ Bidang tanah yang terdaftar jauh lebih banyak yang masih melayang-layang atau tidak diketahui letak tepatnya dibanding yang diketahui letak tepatnya. Realisasi pendaftaran tanah secara lengkap dapat dikatakan hampir tidak ada. Berdasarkan fakta sebagian besar sertipikat yang diterbitkan merupakan sertipikat sementara sulit dijumpai adanya sertipikat bukan sertipikat sementara.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, pendaftaran tanah dilaksanakan melalui "desa lengkap" dan "desa tidak lengkap", selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 mengatur dua cara penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu secara sistematis dan secara sporadis sebagai berikut :

- a. pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.
- b. pendaftaran tanah secara sporadis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam

¹⁸Sutardja Sudradjat, *Revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Ditinjau dari Segi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, makalah disampaikan pada Seminar tentang revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, di Jakarta 7 Mei 1994.

¹⁹Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Diktum Menimbang huruf c.

wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual atau masal.

Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menetapkan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Pasal 25 mengatur setelah data fisik maupun data yuridis tersebut melalui tahapan-tahapan penelitian pembuktian dengan meneliti kebenaran alat bukti, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis maka dilakukan pendaftaran pada buku tanah. Selanjutnya Pasal 30 dan Pasal 31 menegaskan sertipikat hak atas tanah diberikan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah.

Sebagaimana pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan pendaftaran tanah meliputi kadaster dan pendaftaran hak walaupun tidak dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah tersebut. :

Pasal 23 sampai dengan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur pembukuan hak dalam buku-tanah (=daftar umum) dilakukan setelah bidang-bidang tanah objek hak-hak itu diukur dan dipetakan pada peta-peta pendaftaran. Kepada pemegang hak yang haknya telah didaftarkan dalam buku-tanah diberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak.²⁰

Sertipikat merupakan surat tanda-bukti-hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan²¹. Sertipikat merupakan tanda bukti hak, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2c) UUPA. "Alat pembuktian yang kuat" berarti, bahwa daftar-daftar buku tanah tidak merupakan satu-satunya alat pembuktian, sehingga pemegang hak sebenarnya masih dapat menggugat hak terhadap orang yang terdaftar dengan mengemukakan bukti-bukti lain.

²⁰Lihat, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 4 ayat (1), Pasal 29 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), Pasal 30 ayat (1), Pasal 31 ayat (1), dan Pasal 32 ayat (1).

²¹Lihat, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 32 ayat (1)

Kantor Pertanahan dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum. Sebelum dilaksanakan pendaftaran, data fisik dan data yuridis diumumkan terlebih dahulu kepada masyarakat untuk memperoleh informasi bila terdapat pihak-pihak yang keberatan terhadap data tersebut. Pasal 33 ayat (1) mengatur daftar-umum terdiri dari: peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

Sebagai bukti hak keperdataan seseorang atau badan hukum atas suatu bidang tanah kepadanya diberikan surat tanda bukti, penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, secara tegas dibedakan antara penyelenggaraan pendaftaran tanah secara lengkap (sistematik) dan pendaftaran tanah tidak lengkap (secara sporadik) dengan menerbitkan Sertipikat dan Sertipikat Sementara. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur baik pendaftaran tanah secara sporadis maupun pendaftaran tanah secara sistimatis terhadap pengukuran bidang-bidang tanahnya langsung diterbitkan Surat Ukur tidak ada istilah lagi Gambar Situasi.

Pendaftaran tanah sistematis maupun pendaftaran tanah sporadis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan demikian hanya mengenal satu istilah yaitu Sertipikat tidak ada lagi istilah Sertipikat Sementara. Pendaftaran tanah secara sporadik meliputi bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau secara masal.

3.3. Alas Hak Pemilikan Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Alas hak adalah merupakan alat bukti seseorang membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah. Oleh karenanya sebuah alas hak harus mampu menjabarkan kaitan hukum antara subjek hak (Individu maupun badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang ia kuasai. Artinya, dalam sebuah alas hak sudah seharusnya dapat menceritakan secara lugas, jelas dan tegas tentang detail kronologis bagaimana seseorang dapat menguasai suatu bidang tanah sehingga jelas riwayat atas kepemilikan terhadap tanah tersebut.²²

. Alas hak merupakan informasi yuridis berupa surat bukti yang dijadikan dasar untuk

²² Rahmat Ramadhani, Memahami Arti Penting Riwayat Kepemilikan Tanah Dalam Sebuah Alas Hak. <http://kab-mukomuko.bpn.go.id/Propinsi/Bengkulu/Kabupaten-Muko-Muko/Artikel/>(diakses tanggal 2 Mei 2014)

pendaftaran hak dan terbitnya sertipikat oleh Kantor Pertanahan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran hak atas tanah dibagi untuk pendaftaran hak baru dan hak lama.

Pembuktian hak baru diatur dengan Pasal 23 yaitu :

- a.* hak atas tanah harus dibuktikan dengan :
 - 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
 - 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b.* hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c.* tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d.* hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e.* pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Sedang untuk pembuktian hak lama diatur Pasal 24 yaitu:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
 - a.* penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b.* penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pun pihak lainnya.

Dari ketentuan Pasal 23 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah

dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi atau kepala Kantor Pertanahan yang diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu :

Pasal 59 mengatur untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi.

Selanjutnya Pasal 60 mengatur :

- (1) Alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud masing-masing dalam Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- (2) Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
 - b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
 - c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
 - d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
 - e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
 - f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
 - g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau

- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.
- (3) Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.
 - (4) Untuk menilai kebenaran keterangan saksi-saksi atau keterangan yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Panitia Ajudikasi dapat :
 - a. mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
 - b. meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut.
 - c. melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut;
 - (5) Bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diserahkan oleh pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi dan diberikan tanda terima.
 - (6) Pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang menyerahkan bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5), bertanggung jawab secara hukum pidana maupun perdata mengenai kebenaran bukti tertulis yang diserahkan dan Panitia Ajudikasi bertanggung jawab untuk menyimpan dan mengamankan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai warkah di Kantor Pertanahan.
 - (7) Apabila pemegang hak berhalangan, penyerahan bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh kuasanya dengan menyerahkan surat kuasa yang sah.

Kepemilikan atas sebidang tanah yang tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan (Pasal 61 ayat (1))

Kenyataan penguasaan secara fisik dan pembuktiannya sebagaimana dimaksud dituangkan dalam bentuk surat pernyataan, yang bila diperlukan pihak yang bersangkutan

dapat mengangkat sumpah di hadapan Satgas Pengumpul Data Yuridis tentang kebenaran dirinya sebagai yang menguasai tanah tersebut, dengan dilengkapi :

- a. keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.
- b. kesaksian dari Kepala Desa/Lurah selaku anggota Panitia Ajudikasi yang dituangkan dalam daftar isian 201;

Surat pernyataan sebagaimana dimaksud antara lain berisi :

- a. bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya;
- b. bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa;
- c. bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

- k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut. Untuk menilai kebenaran keterangan saksi-saksi atau keterangan yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Panitia Ajudikasi dapat :

- a. mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- b. meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut.
- c. melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut;

Pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang menyerahkan bukti tertulis bertanggung jawab secara hukum pidana maupun perdata mengenai kebenaran bukti tertulis yang diserahkan dan Panitia Ajudikasi bertanggung jawab untuk menyimpan dan mengamankan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai warkah di Kantor Pertanahan. Apabila pemegang hak berhalangan, penyerahan bukti tertulis dapat dilakukan oleh kuasanya dengan menyerahkan surat kuasa yang sah.

Kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan. Kenyataan penguasaan secara fisik dan pembuktiannya dituangkan dalam bentuk **surat pernyataan**, yang bila diperlukan pihak yang bersangkutan dapat mengangkat sumpah di hadapan Satgas Pengumpul Data Yuridis tentang kebenaran dirinya sebagai yang menguasai tanah tersebut, dengan dilengkapi :

- a. keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.
- b. kesaksian dari Kepala Desa/Lurah selaku anggota Panitia Ajudikasi yang dituangkan

dalam daftar isian 201;

(Surat pernyataan sebagaimana dimaksud antara lain berisi :

- a. bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya;
- b. bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa;
- c. bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

Selain surat pernyataan dan kesaksian), untuk menilai kebenaran penguasaan fisik., Panitia Ajudikasi dapat melihat keadaan bangunan atau tanaman yang terdapat di atas tanah tersebut maupun keadaan lainnya berupa kolam, kuburan keluarga, yang dapat dijadikan petunjuk kebenaran penguasaan fisik tersebut.

BAB III

KEGIATAN PENELITIAN

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Kabupaten Kampar Provinsi Riau dalam hal ini ditemukan isu hukum tumpang tindih pemilikan tanah. Penelitian dikhususkan pada lokasi desa Tanah Merah yang terjadi tumpang tindih hak, diawali dengan meneliti tata laksana pendaftaran tanah sejak terbitnya alas hak untuk mengajukan permohonan sertipikat yang pertama sampai dengan terbitnya sertipikat di desa tersebut.

4. Metode Penelitian

Penelitian yang digunakan penelitian hukum. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.²³ Isu hukum di sini merupakan latar belakang masalah tumpang tindih pemilikan tanah. Penelitian ini didasarkan pada logika keilmuan dalam penelitian hukum normatif yang dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja Ilmu Hukum normatif, yaitu ilmu yang objeknya hukum itu sendiri.²⁴ Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi dalam hal ini masalah tumpang tindih pemilikan tanah.

Pemecahan masalah terhadap isu hukum penelitian ini dilakukan melalui cara pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan studi kasus (*case study*).

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi, yang bersangkutan dengan isu hukum, konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang lainnya, antara undang-undang dengan Undang-Undang Dasar²⁵ atau antar Peraturan Pemerintah dan Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah tersebut dalam hal ini :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104,
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta 2005, halaman 35.

²⁴ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, hlm. 57.

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta 2005, halaman 93 .

d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Studi kasus dilakukan dengan mempelajari bentuk dan penyebab tumpang tindih pemilikan tanah dan langkah langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dalam menyelesaikan kasus tumpang tindih pemilikan tanah. Penelitian ini juga dilengkapi dengan beberapa teori Ilmu Empiris dalam rangka eksplanasi terhadap hukum positif nasional bidang pendaftaran tanah, guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

BAB IV

TUMPANG TINDIH PEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN KAMPAR PROVINSI RIAU

1. Bukti Tertulis Pemilikan Tanah di Kabupaten Kampar Provinsi Riau

Dahulu Provinsi Riau termasuk dalam wilayah Kerajaan Siak yang berdiri sejak tahun 1723. Kerajaan Siak telah melaksanakan pendaftaran tanah yang menghasilkan adanya bukti tulisan pemilikan tanah atau alas hak yang dikenal dengan pembuktian hak lama sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Termasuk hak lama selain pertama hak yang pernah didaftar menurut pendaftaran tanah Kerajaan Siak, kedua adalah hak lama yang dibuktikan dengan akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat / Kepala Desa yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang disertai alas hak yang dialihkan sebagaimana dimaksud Pasal 60 ayat (2) huruf g, huruf h dan huruf i. Bukti tertulis hak kedua ini pendaftaran tanahnya di konversi menjadi Hak Milik. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar ditemukan pendaftaran hak lama yang paling awal di tahun 1968.

Pendaftaran Tanah pertama kali di Kabupaten Kampar pada tahun 1968 ini masih tidak diawali dengan kepastian hukum objek bidang tanahnya yaitu pendaftaran hak yang menerbitkan sertipikat tanpa Surat Ukur maupun Gambar Situasi.

2. Surat Keterangan Tanah (SKT) dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) sebagai Alas Hak.

Sebelum kemerdekaan sampai dengan tahun 1972 pemilikan tanah di Provinsi Riau diawali dengan membuka hutan, selanjutnya penguasaan tanah sejak tahun 1972 diawali dengan ijin tebas tebang atau ijin membuka tanah yang sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Menurut PMDN ini ijin membuka tanah diberikan kewenangan kepada Gubernur yang luas tanahnya di atas 10 ha tetapi tidak melebihi 50 ha, kepada Bupati/Walikota jika luas tanahnya lebih dari 2 ha tetapi tidak lebih dari 10 ha, dan Kepala Kecamatan jika luas tanahnya tidak lebih dari 2 ha dengan memperhatikan pertimbangan Kepala Desa.

Masyarakat yang membuka hutan selain untuk pemukiman dapat juga sekaligus untuk pertanian, sedangkan untuk kepentingan pertanian tidak selamanya dimanfaatkan secara

berkesinambungan, bila tanah sudah kurang subur mereka akan membuka hutan lain yang sering disebut sebagai ladang berpindah. Alat bukti penguasaan dan atau pemilikan tanah pada masa lampau belum dibutuhkan karena lekatnya kehidupan masyarakat adat dan mudahnya memperoleh bidang tanah untuk pemukiman maupun pertanian dengan cara membuka hutan.

Seiring dengan berjalannya waktu, penambahan penduduk yang mengikuti deret ukur menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan penguasaan bidang tanah untuk pemukiman, pertanian dan bahkan usaha perkebunan sawit. Keuntungan yang menggiurkan dari usaha perkebunan Sawit menyebabkan awal terjadinya perebutan bidang tanah. Mereka yang pernah membuka tanah untuk ladang yang telah ditinggalkan merasa punya hak atas tanah tersebut, fakta di lapangan ternyata sudah dikuasai pihak lain. Ini merupakan salah satu dari awal terjadinya tumpang tindih pemilikan. Mulailah masyarakat memerlukan alat bukti penguasaan / pemilikan tanah.

Tidak semua masyarakat yang memperoleh ijin tebang tebas memerlukan bukti tertulis bahwa mereka telah melaksanakan tebang tebasnya, bukti tertulis bahwa seseorang telah melaksanakan tebang tebang dan menggunakan tanah tersebut bentuknya adalah Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh Camat. Tidak semua yang memperoleh ijin tebang tebas minta Surat Keterangan Tanah (SKT), bagi yang membuka hutan untuk ladang yang nanti ditinggalkan tidak selalu langsung minta SKT.

Permintaan SKT menjadi marak dengan berkembangnya perkebunan Sawit, beberapa ladang kosong yang pernah diolah dan ditinggalkan bertahun tahun baru diajukan SKTnya. Camat memberikan SKT hanya dengan melihat ijin tebang tebas tanpa melihat objek apalagi letak batas objek bidang tanah yang dimintakan SKT. SKT merupakan bukti tertulis pemilikan tanah yang *originair* bila tanah tersebut dijual atau dialihkan haknya maka SKT diberikan kepada pembeli dan pembeli Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang isinya perjanjian jual beli yang diketahui Kepala Desa. SKGR dengan demikian harus selalu menunjuk SKT namun fakta lapangan tidak demikian, SKGR yang tidak menunjuk SKT akan terjadi kemungkinan tumpang tindih pemilikan. SKGR hanyalah surat perjanjian jual beli atau akta di bawah tangan, SKT dan SKGR merupakan satu kesatuan, oleh karena itu SKGR tanpa menunjuk SKT haruslah tidak dapat dijadikan sebagai alas hak.

SKT dan SKGR yang diterbitkan sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan alas hak sebagai bukti tertulis hak lama atau diakui sebagai bekas milik adat, hal

ini sesuai ketentuan Pasal 60 ayat (2) huruf g Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 yang mengatur sebagai berikut:

(2) Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut:

g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, ...

Apabila bidang tanah termasuk kategori milik adat maka SKGR termasuk akta pemindahan hak di bawah tangan, sedangkan SKT sebagai alas hak yang dimaksud Pasal 60 ayat (2) huruf g Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997. Maka permohonan sertipikat hak atas tanahnya termasuk pendaftaran hak, namun bila tanah tersebut dianggap sebagai tanah negara maka prosesnya menjadi permohonan hak. Apabila masyarakat membuka hutan sejak sebelum Indonesia merdeka dan juga sebelum berlakunya UUPA yang dapat dikategorikan hutan yang dibuka sebagai hutan adat, maka apabila yang bersangkutan pada tahun 1973 (misalnya) mengajukan SKT untuk bukti pemilikan maka bidang tanah tersebut haruslah diakui sebagai bekas milik adat yang prosesnya melalui lembaga pendaftaran hak dan bukan permohonan hak. SKT dengan demikian merupakan bukti tertulis lahirnya hak milik adat atau lahirnya hak prioritas mengajukan permohonan hak atas tanah.

Memang, bila melalui permohonan hak maka proses penerbitan sertipikat dapat dilakukan dalam beberapa hari saja tidak lebih dari satu minggu. Namun bila proses penerbitan sertipikatnya melalui pendaftaran hak maka prosesnya harus melalui pengumuman selama 60 hari terlebih dahulu. Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar lebih memilih proses melalui permohonan hak, walaupun masyarakat sudah turun temurun menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut. Proses melalui permohonan hak dengan tidak adanya lembaga pengumuman maka berpotensi munculnya tumpang tindih pemilikan tanah karena alas hak SKT dan SKGR dengan subjek dan objeknya tidak memenuhi asas publisitas yang diwajibkan dalam menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah.

Dari wawancara dengan Kepala Desa Tanah Merah Kabupaten Kampar diperoleh informasi bahwa administrasi penerbitan ijin tebang tebas sampai dengan penerbitan SKT dan SKGR dari mulai administrasi di desa sampai kecamatan tidak berkesinambungan, artinya buku daftar penerbitannya apabila terjadi pergantian pejabat tidak selalu diserahkan. Akibat

belum tertibnya administrasi pertanahan desa ini banyak ditemukan SKT yang menunjuk objek yang sama objek hak berbeda.

Ketentuan Pasal 11 Peraturan Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang ijin membuka tanah oleh kecamatan dianulir oleh surat Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/SJ, tanggal 22 mei 1984, perihal Pencabutan wewenang Kepala Kecamatan untuk memberikan ijin membuka tanah, yang di tujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia, yang menyatakan:

“Di dalam pelaksanaannya banyak di jumpai, bahwa dalam pemberian ijin membuka tanah para camat/kepala kecamatan kurang memperhatikan segi-segi kelestarian lingkungan dan tataguna tanahnya, dan tidak jarang di jumpai adanya ijin membuka tanah diberikan untuk kawasan hutan lindung sehingga menimbulkan hal-hal yang mengakibatkan terganggunya kelestarian tanah dan sumber-sumber air”

Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/SJ, tanggal 22 mei 1984, Gubernur Kepala Tingkat I Riau Nomor 593/TP/1433 tanggal 18 Mei 1996 perihal Surat Keterangan Mengenai Pembukaan Tanah yang pada intinya menyatakan Camat, Kepala Desa/Lurah untuk tidak mengeluarkan ijin membuka tanah dalam bentuk apapun seperti Surat Keterangan Pemilikan Tanah/Surat Keterangan Penguasaan Tanah/Surat Keterangan Tanah dan lain sebagainya.

Melalui Surat Menteri Dalam Negeri dan Gubernur Tingkat I Riau yang tembusannya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya se provinsi Riau, maka Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau mengeluarkan Surat Nomor 896/500/1996 Perihal Penggunaan Surat Keterangan Penguasaan Tanah/Riwayat Penguasaan Tanah tanggal 20 Juli 1996, menyatakan:

1. Tanah-tanah yang sudah lama di buka atau sudah menjadi kebun, sebagai bukti penguasaan atas tanah cukup dengan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Penguasaan Tanah yang telah di buat oleh kepala desa/lurah dan yang di kuatkan oleh camat bersangkutan.
2. Untuk tanah yang sudah lama di usahakan/dikuasai sebelum 24 September 1960 bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah, di pergunakan surat keterangan riwayat kepemilikan/penguasaan tanah, surat pernyataan dan sceets kaart yang merupakan satu kesatuan.

3. Dan tanah yang dikuasai dengan ganti kerugian surat tanda buktinya adalah SKGR, surat pernyataan tidak bersengketa dan *shceets kaart* juga merupakan satu kesatuan.
4. Pengisian semua surat-surat tersebut di atas seperti halnya letak tanah, batas-batas tanah harus benar-benar sesuai dengan kenyataan di lapangan.
5. Bidang tanah yang baru di buka harus ada surat keputusan ijin membuka tanah dari Bupati/Walikota/Kabupaten KDH Tk.II atau Gubernur Kdh Tk.I Riau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Merujuk Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/SJ, tanggal 22 Mei 1984, dan Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Riau Nomor 593/TP/1433 tanggal 18 Mei 1996 dan Kantor Pertanahan Provinsi Riau, Camat dan kepala desa/lurah tidak lagi diperbolehkan menerbitkan surat keterangan yang berkaitan dengan tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah ini ditinjau kembali dan dinyatakan tidak berlaku dengan berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Sejak pencabutan PMDN ini, maka tidak ada lagi peraturan yang mengatur tentang “hak atau ijin membuka tanah”. Pertanyaannya adalah apakah masih ada dasar untuk membuka tanah dengan objek tanah negara setelah PMDN Nomor 6 Tahun 1972 tidak berlaku?.

SKT dan SKGR di provinsi Riau memenuhi sebagai dasar penerbitan sertipikat hak milik baik melalui pendaftaran hak ataupun melalui permohonan hak. Surat Keterangan Tanah berawal dari ijin tebas terbang di atas hutan adat maupun hutan negara yang di dalamnya berisi keterangan bahwa tanah telah digarap oleh pemilik dan diketahui oleh para pemilik tanah yang berbatasan, RT, RW, kepala desa/ kepala kelurahan dan diketahui oleh Camat setempat. Dasar hukum penerbitan SKT maupun SKGR sudah diatur melalui Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dasar hukum ijin membuka tanah dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Menurut PMDN ini ijin membuka tanah diberikan kewenangan kepada Gubernur yang luas tanahnya di

atas 10 ha tetapi tidak melebihi 50 ha,²⁶ kepada Bupati/Walikota jika luas tanahnya lebih dari 2 ha tetapi tidak lebih dari 10 ha,²⁷ dan Kepala Kecamatan jika luas tanahnya tidak lebih dari 2 ha dengan memperhatikan pertimbangan kepala desa.²⁸

Ketentuan Pasal 11 Peraturan Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang ijin membuka tanah oleh kecamatan dianulir oleh Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/SJ, tanggal 22 mei 1984, perihal Pencabutan wewenang kepala kecamatan untuk memberikan ijin membuka tanah, yang di tujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia, menyatakan:

“Di dalam pelaksanaannya banyak di jumpai, bahwa dalam pemberian ijin membuka tanah para camat/kepala kecamatan kurang memperhatikan segi-segi kelestarian lingkungan dan tataguna tanahnya, dan tidak jarang di jumpai adanya ijin membuka tanah kawasan hutan, dan tidak jarang di jumpai adanya kawasan hutan sehingga menimbulkan hal-hal yang mengakibatkan terganggunya kelestarian tanah dan sumber-sumber air”

Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/SJ, tanggal 22 mei 1984, Gubernur Kepala Tingkat I Riau Nomor 593/TP/1433 tanggal 18 Mei 1996 perihal Surat Keterangan Mengenai Pembukaan Tanah yang pada intinya menyatakan Camat, Kepala Desa/Lurah untuk tidak mengeluarkan ijin membuka tanah dalam bentuk apapun seperti Surat Keterangan Pemilikan Tanah/Surat Keterangan Penguasaan Tanah/Surat Keterangan Tanah dan lain sebagainya.

Berkaitan dengan Surat Menteri Dalam Negeri dan Gubernur Tingkat I Riau yang tembusan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya se provinsi Riau, maka Kantor wilayah Pertanahan Provinsi Riau mengeluarkan Surat Nomor 896/500/1996 Perihal Penggunaan Surat Keterangan Penguasaan Tanah/Riwayat Penguasaan Tanah tanggal 20 Juli 1996, menyatakan:

1. Tanah-tanah yang sudah lama di buka atau sudah menjadi kebun, sebagai bukti penguasaan atas tanah cukup dengan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Penguasaan Tanah yang telah di buat oleh kepala desa/lurah dan yang di kuatkan oleh camat bersangkutan.
2. Untuk tanah yang sudah lama di usahakan/dikuasai sebelum 24 September 1960 bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah, di pergunakan surat keterangan riwayat kepemilikan/penguasaan tanah, surat pernyataan dan *shceets kaart* yang merupakan satu kesatuan.

²⁶ Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah

²⁷ Ibid. Pasal 10

²⁸ Ibid. Pasal 11

3. Dan tanah yang dikuasai dengan ganti kerugian surat tanda buktinya adalah SKGR, surat pernyataan tidak bersengketa dan *shceets kaart* juga merupakan satu kesatuan.
4. Pengisian semua surat-surat tersebut di atas seperti halnya letak tanah, batas-batas tanah harus benar-benar sesuai dengan kenyataan di lapangan.
5. Bidang tanah yang baru di buka harus ada surat keputusan ijin membuka tanah dari Bupati/Walikota/Kabupaten KDH Tk.II atau Gubernur Kdh Tk.I Riau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Merujuk Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/SJ, tanggal 22 Mei 1984, dan Surat Gubernur Kepala Tingkat I Riau Nomor 593/TP/1433 tanggal 18 Mei 1996 dan Kantor Pertanahan Provinsi Riau, Camat dan kepala desa/lurah tidak lagi diperbolehkan menerbitkan surat keterangan yang berkaitan dengan tanah akan menimbulkan problematika, selanjutnya siapa yang diperbolehkan membuat Surat Keterangan yang berkaitan dengan tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah ini ditinjau kembali dan dinyatakan tidak berlaku dengan berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.²⁹ Dengan pencabutan PMDN ini, maka tidak ada lagi peraturan yang mengatur tentang “hak atau ijin membuka tanah”.

Ketentuan PMNA/Ka. BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan mengatur syarat-syarat pemberian Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis,³⁰ salah satu persyaratan dapat diprosesnya permohonan hak milik atas tanah adalah dengan menyertakan alas hak sebagai bukti dasar penguasaan, baik yang berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan/atau yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.³¹

Ketentuan tentang bukti penguasaan atas tanah atau alas hak juga ditemukan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional yakni dalam

²⁹ Peraturan mengenai Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah mengalami perubahan dengan Perkaban Nomor 1 Tahun 2011, Perkaban Nomor 1 Tahun 2011 tentang sebagaimana telah diubah dengan Perkaban Nomor 3 Tahun 2012. Dan Nomor 2 Tahun 2013. Masing-masing peraturan ini tidak ada ketentuan yang mengatur tentang Ijin membuka Tanah

³⁰ Pasal 9 ayat (1) PMNA/Ka. BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

³¹ PMNA/Ka. BPN No. 9 Tahun 1999 Pasal 9 ayat (2) angka 2 huruf (a)

Buku III (Pelayanan Hak Atas Tanah) yang menunjukkan bahwa alas hak suatu bidang tanah dijadikan sebagai salah satu kelengkapan persyaratan yang berisi keterangan mengenai data yuridis yang bentuknya berbeda-beda menurut status tanah yang dimohonkan hak atas tanahnya yang dikategorikan dalam 13 (tiga belas) jenis bukti penguasaan atau kepemilikan / alas hak atas tanahnya, yaitu

- 1) Untuk tanah yang berasal dari tanah hak/telah terdaftar / bersertipikat, alas haknya yaitu : a) fotokopi sertipikat yang dilegalisir dan b) bukti perolehan atas tanah (jual beli/pelepasan hak, hibah, tukar-menukar, surat keterangan waris, akte pembagian hak bersama, lelang wasiat, putusan pengadilan dan lain-lain.
- 2) Untuk tanah yang berasal dari tanah Negara, alas haknya yaitu : a) Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah yang isinya bukan tanah adat; b) riwayat tanah/bukti perolehan tanah (hubungan hukum sebagai alas hak) dari hunian/garapan terdahulu c) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dari pemohon.
- 3) Untuk tanah yang berasal dari tanah Negara (Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979), alas haknya yaitu : a) fotokopi sertipikat/kartu/akta verponding yang dilegalisir; b) bukti perolehan/penyelesaian bangunan dari bekas pemegang hak; c) surat keterangan telah keluar dari okupasi TNI/Polri;
- 4) Untuk tanah Negara yang berasal dari bekas Hak Barat, alas haknya yaitu : a) fotokopi sertipikat yang dilegalisir; b) Surat pernyataan penguasaan fisik, c) surat keterangan telah keluar dari okupasi TNI/Polri ;
- 5) Untuk tanah yang berasal dari tanah adat/yasan/gogol tetap, alas haknya yaitu : a) patok D/Girik, Ketitir, Kanomeran/ letter C Desa, keterangan riwayat tanah dari Desa/Kelurahan dan b) bukti perolehan/surat pernyataan pelepasan hak dari pemegang sebelumnya.
- 6) Untuk tanah yang berasal dari tanah gogol bersifat tidak tetap, alas hak yaitu a) patok D/Girik, Ketitir, Kanomeran/ letter C Desa, keterangan riwayat tanah dari Desa/Kelurahan dan b) keputusan desa/peraturan desa yang disetujui oleh Badan Perwakilan Desa (BPD) berisi persetujuan tidak keberatan dan c) akta pelepasan hak yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/Camat/Kepala Kantor Pertanahan setempat;
- 7) Untuk tanah yang berasal dari tanah kas desa, alas haknya yaitu : a) Perda tentang sumber pendapatan dan kekayaan desa atau keputusan desa/pengesahan bupati dan ijin Gubernur ; b) penetapan besarnya ganti rugi berupa uang atau tanah pengganti; c) berita acara serah terima tanah pengganti; d) akta /surat pelepasan hak atas tanah kas desa yang dibuat Notaris/Camat dan Kepala Kantor Pertanahan; e) fotokopi petok D/girik/letter C Desa dan f) fotokopi sertipikat tanah pengganti atas nama Pemerintah Desa setempat;
- 8) Untuk tanah yang berasal dari asset Pemerintah Daerah, alas haknya yaitu : a) persetujuan dari DPRD; b) keputusan kepala daerah tentang peralihan/pelepasan asset; c) perjanjian antara Pemerintah Daerah dan pihak ketiga dan d) pelepasan hak atas tanah yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan e) bukti sertipikat tanah pengganti (jika perolehannya berasal dari tukar-menukar)
- 9) Untuk tanah yang berasal dari asset instansi Pemerintah Pusat, alas haknya yaitu : a) SK pelepasan asset dari instansi tersebut; b) surat persetujuan Menteri Keuangan; c) Berita Acara pelepasan hak d) bukti sertipikat tanah pengganti (jika perolehannya berasal dari tukar-menukar)
- 10) Untuk tanah yang berasal dari asset BUMN, yaitu : a) persetujuan Menteri BUMN/Menteri Keuangan, b) sertipikat sepanjang sudah terdaftar, c) berita acara

- pelepasan hak; d) bukti sertipikat tanah pengganti (jika perolehan dari tukar-nemukar, sepanjang terdapat dalam perjanjian)
- 11) Untuk tanah yang berasal dari asset BUMD, alas haknya yaitu : a) persetujuan kepala desa, b) persetujuan DPRD, c) berita acara/ pelepasan hak; d) sertipikat yang bersangkutan; e) bukti sertipikat tanah pengganti
 - 12) Untuk tanah yang berasal dari kawasan hutan, yaitu SK pelepasan kawasan hutan dari Menteri Kehutanan;
 - 13) Untuk tanah yang berasal dari BKMC, alas haknya yaitu : a) pelepasan asset BKMC dari Menteri Keuangan dan b) bukti pelunasan pembayaran tanah dan bangunan yang dimohon.

3. Tumpang Tindih Pemilikan Tanah

Surat Keterangan Tanah (SKT) dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di Provinsi Riau, SKT dan SKGR banyak yang menjadi pemicu sengketa konflik, Penertiban SKT dan SKGR Salah satu sebab banyaknya kasus sengketa lahan di Riau adalah karena mudahnya camat atau kepala desa mengeluarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR). Di Kabupaten Kampar Provinsi Riau ditemukan beberapa tumpang tindih kepemilikan tanah, misalnya tumpang tindih antara sertipikat dengan sertipikat, tumpang tindih antara Surat Keterangan Tanah (SKT) dengan Setifikat. Pada umumnya di Provinsi Riau, hak atas tanah yang belum bersertipikat, masyarakatnya mengadakan pembukaan lahan khususnya untuk tanah negara dengan cara yang dikenal dengan istilah tebas tebang, hasil dari tebas tebang kemudian di mintakan SKT dari desa, ketika ada peralihan hak maka dimintakan SKGR dari kecamatan. Kemudian SKGR sebagai dasar untuk penerbitan sertipikat.

Berdasarkan laporan pengaduan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar antara tahun 2012-2014 terdapat tumpang tindih hak milik dengan hak milik ada 9 (sembilan) sengketa tumpang tindih, tumpang tindih Hak Milik dengan SKT berjumlah 18 (tiga puluh dua) tumpang tindih, antara SKT dengan SKT terdapat 5 (lima) tumpang tindih. Penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah akan menjadi rumit, karena di beberapa kasus SKT dan SKGR dapat dijadikan sebagai obyek jaminan dalam kegiatan perkreditan atau pinjam-meminjam atau hutang-piutang di Bank.

TUMPANG TINDIH HAK MILIK DENGAN HAK MILIK										
No	Subjek Sengketa/ Para Pihak	Objek Sengketa		Pokok Sengketa	Perkembangan Penyelesaian					
		Luas	Letak Tanah		Thp penelitian	Pertanyaan (K1)	SK (K-2)	Mediasi (K-3)	Jalur Hukum (K-4)	Instansi Lain (K-5)
1	a. Edy Hartono b. Yulisma	±5.502 M2	a. Kubang Jaya b. Siak Hulu	Edy Hartono mengklaim bahwa diatas tanahnya dengan SHM No 139/T.buluh dikuasai orang lain dan di terbitkan SHM oleh BPN Kampar	√					
2	a. Jusdiyeni b. Darmasita	±20.000 M2	a.R. Panjang b. Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√					
3	a. Asril b. Ahmad.S/ Husni Taher	±24.040 M2	a.Tjg Berulak b. Kampar	Tumpang Tindih Kepemilikan				√		
4	a.Maswardi b.Suardi dkk	±45 ha	a.R. Panjang b. Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√					
5	a.Martias b.Nardiono	±19.970 M2	a.Tarai Bangun b.Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√					
6	a. Tanty Mutia b. Solehudin /Rudi Husain	±19.900 M2	a.R. Panjang b.Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√					

7	a.Mayunir b.Syafiril	±20.000 M2	a.Pandau Jaya b. Siak Hulu	Pembayaran Jual Beli Tanah yang belum di selesaikan	√					
8	a.Chaidir A b.YulerDjoni	±6.8 Ha	a.R. Panjang b.Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√					
9	a.Suryadi b.Amri	±2116 M2	a.R. Panjang b.Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√					

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

TUMPANG TINDIH HAK MILIK DENGAN SKT

No	Subjek Sengketa/ Para Pihak	Objek Sengketa			Pokok Sengketa	Perkembangan Penyelesaian					
		Status	Luas	Letak Tanah		Thp penelitian	Pertan yaan (K1)	SK (K-2)	Mediasi (K-3)	Jalur Hukum (K-4)	Instansi Lain (K-5)
1	a.PTPN V b.Masyarakat Sinama Nenek	- TN -TN	±2.800 Ha	a.Senama Nenek b.Tapung Hulu	PTPN V menggarap tanah dilaur HGU/menggarap tanah masyarakat senama nenek		√				
2	a. PT Bina Fitri Jaya b. Masyarakat Kota Garo	- HGU -TN	±2.265 Ha	a.Kota Garo b.Tapung Hilir	Sebagian HGU dari PT Bina Fotri digarap oleh masyarakat		√				
3	a. PT Ramajaya Pramukti b. Masyarakat Suka Mulya	-HGU - TN	±1.844. 07 Ha	a.Suka Mulya b.Bangkinang	Tumpang Tindih HGU dengan SHM warga transmigrasi suka mulya				√		
4	a. Yusmar b.Azwar dkk	-TN -	±5 ha	a.Parit Baru b.Tambang	Yusmasr mengaku tanahnya yang termasuk di jual oleh Azwar						√

5	a.Kapl GKPN b.Buyung eyek	-TN -	±215.2 80 M2	a.R. Panjang b.Tambang	Lahan Kaplingan GKPN diduduki oleh Buyung eyek							√
6	a. Ridwan b. Duti warman	-HM -TN	±15.90 0 M2	a.R. Panjang b.Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√						
7	a.Ismunandar b.Syahrudin tanjung	-TN -HM	±24.27 M2	a.Tanah Merah b. Siak Hulu	Ismunandar mengkalim bahwa tanahnya termasuk dalam SHM No 2955/ tanah merah				√			
8	a.Titin DS b.Sri Harmah	-TN -HM	±1 ha	a.Pandau Jaya bSiak Hulu	Titin DS menyatakan tanahnya telah dikuasai dan di sertipikatkan oleh Sri Harmah	√						
9	a.Herman b. PT PSG	-TN -HGB	±1.273 M2	a.Kubang Jaya b.Siak Hulu	Herman mengklaim tanahnya termasuk dalam lahan yang telah dikuasai oleh PT. PSG				√			
10	a. Edison b. Yusnelli	-TN HM	18.000 M2	a.Teluk Kenidai b. Tambang	Edison mengajukan hak, namun pada lokasi yang sedang dimohon haknya telah terdapat SHM a.n pihak lain				√			
11	a. Delta b. Syafarudin	-HM -TN	2.070 M2	a.Pandau Jaya b.Siak Hulu	Delta akan melakukan peralihan hak, ternyata SHM tersebut di blokir oleh pihak lain	√						
12	a.Yuridis b.ArliausFadlan	SKGR -HM	20.000 M2	a.R.Panjang bTambang	Tumpang tindih kepemilikan	√						
13	a.Binsar S b.Rinta M	-SKT -HM	±1.766 M2	a.Kota Garo b.Tapung Hilir	Tumpang tindih kepemilikan	√						

14	Ali Umar	-SKT -HM	1.199 M2	a.Karya Indah b.Tapung	Tumpang tindih kepemilikan	√					
15	a.Mohamad b.Nancy	- SKT	8.700 M2	a.Tarai Bangun b.Tambang	Tumpang tindih kepemilikan	√					
16	a.May Satri b.Nasrial	- SKG R -HM	18.000 M2	a.R.Panjang b. R.Panjang	Tumpang tindih kepemilikan	√					
17	a.Nurma Anini b.Yuler DD	- SKG R -HM	34.000 M2	a.R.Panjang b. R.Panjang	Tumpang tindih kepemilikan	√					
18	a.Tanti mutia b.Rusdi H c.Salehudin	- SKG R -HM -HM	19.900 M2	a.R.Panjang b. R.Panjang c.R.Panjang	Tumpang tindih kepemilikan	√					

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Upaya Penyelesaian Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah

Beberapa faktor yang menyebabkan sengketa tanah di provinsi Riau antara lain:

- a) Tanah tidak dikuasai dan dipelihara;
- b) Terjadinya tumpang tindih bukti pemilikan;
- c) Batas wilayah administrasi desa yang belum jelas terutama daerah pemekaran;
- d) Jual beli di bawah tangan;
- e) Tidak memiliki bukti penguasaan;
- f) Tumpang tindih bukti peralihan hak ;
- g) Belum tertibnya administrasi pertanahan di tingkat desa atau kelurahan.

Masalah-masalah tersebut sebagai pemicu sengketa pemilikan hak atas tanah.

Sengketa tanah diperlukan suatu solusi yang baik, mengetahui akar masalahnya, karena dalam kasus pertanahan banyak sekali dimensi publik mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya. penyelesaiannya tidak cukup hanya dari pendekatan yuridis saja, melainkan perlu dipertimbangkan dari historisnya, aspek sosial, ekonomi bahkan politik.

Sengketa pertanahan pada umumnya dapat menempuh jalur litigasi dan/atau jalur non litigasi. Jalur litigasi yang dimaksud adalah melalui lembaga peradilan yaitu Peradilan Umum (yang menyangkut unsur pidana dan maupun perdata dan melalui Peradilan Tata Usaha Negara). Sedangkan melalui jalur non litigasi dapat ditempuh dengan rekonsiliasi, negosiasi, mediasi dan arbitrase.

Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang selanjutnya disempurnakan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang di tempuh melalui mediasi yang mengedepankan musyawarah.

a) Tumpang Tindih Alas Hak

Di Kabupaten Kampar pada umumnya sering tumpang tindih alas hak seperti SKT dengan SKT, SKGR dengan SKGR, SKT dengan SKGR dan SKT/SKGR dengan sertipikat. Beberapa faktor penyebab yang menyebabkan tumpang tindih, di antaranya;

- a. ketidakjujuran aparat desa dan pemohon dalam hal ini pemilik tanah dalam memberikan informasi kepada BPN merupakan faktor utama;
- b. administrasi pertanahan belum tertib dan berkesinambungan di tingkat desa dalam hal pembuatan SKT dan SKGR di kecamatan.
- c. tidak ada kepastian hukum objek di lapangan ketika ada penerbitan SKT/SKGR apalagi kepastian letak batas-batasnya.
- d. SKT dan SKGR sebagai alas hak tidak diuji melalui asas publisitas.

Tumpang tindih alas hak SKT dengan SKT tidak sampai ke penerbitan sertipikat apabila asas publisitas diterapkan pada waktu proses sertipikat,. Kantor Pertanahan kabupaten Kampar berusaha untuk menyelesaikannya. Seharusnya diselesaikan oleh yang menerbitkan SKT dan SKGR. Beberapa kasus tumpang tindih alas hak tersebut masuk ke ranah litigasi, Kantor Kabupaten Kampar sebagai pihak yang berperkara, misalnya pemalsuan SKT dan SKGR di Kampar.³²

b. Tumpang tindih sertipikat dengan sertipikat (sertipikat ganda hak atas tanah)

Hampir semua sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar berpotensi tumpang tindih dan menimbulkan sengketa, hal ini karena belum tertibnya administrasi pendaftaran tanah sebagai berikut :

³² Lihat putusan Nomor : 271/Pid.B/2012/PTR

- 1) Perubahan administrasi pendaftaran tanah dari PP No. 10 Tahun 1961 ke administrasi pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 khususnya administrasi data spasial belum sepenuhnya dilaksanakan. Daftar Gambar Situasi / Surat Ukur yang terbit sebelum PP No. 24 Tahun 1997 dan disimpan disusun per tahun kalender belum disusun per desa.
- 2) Belum ada satu desapun yang dinyatakan tidak ada bidang tanah yang masih melayang-layang.
- 3) Temuan sertipikat ganda tidak secara tegas ditulis pada buku tanah dari kedua sertipikat tersebut. Buku tanahnya hanya diberi catatan dengan pensil.

Upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar untuk mencegah sertipikat ganda termasuk langkah kebijakan yang patut dicontoh Kantor Pertanahan lain, yaitu dengan membuat pengumuman di Surat Kabar kepada seluruh pemegang sertipikat yang diterbitkan sebelum tahun 1997 untuk mau membayar pengukuran ulang bidang tanahnya dalam rangka pemetaan bidang-bidang tanah tersebut. Pengumuman ini cukup mendapat tanggapan dari masyarakat namun masih banyak yang belum memenuhi pengumuman ini.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar menyelesaikan sengketa tumpang tindih SKT dengan sertipikat dan sertipikat ganda melalui cara antara lain:

- a. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan cara negosiasi;
- b. Apabila secara negosiasi belum berhasil, maka Kantor Pertanahan menyarankan para pihak berdamai dengan cara mediasi dengan Kantor Pertanahan sebagai mediator,
- c. Bila mediasi gagal penyelesaian dengan cara konsiliasi dengan konsiliator Kantor Pertanahan.
- d. Bila konsiliasi gagal penyelesaian sengketa terpaksa melalui pengadilan perdata.

Upaya penyelesaian sertipikat ganda yang bersifat administrasi yaitu pembatalan atau pencabutan suatu sertipikat yang dikeluarkan oleh BPN itu sendiri. Terhadap sertipikat ganda dapat dilakukan pembatalan, Sesuai dengan ketentuan pasal 104, Pasal 106 dan Pasal 107 PMNA/Ka BPN No.9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dalam Pasal 107 Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a) Kesalahan prosedur;
- b) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c) Kesalahan subjek hak;
- d) Kesalahan objek hak;
- e) Kesalahan jenis hak;
- f) Kesalahan perhitungan luas;
- g) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h) Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i) Kesalahan lainnya yang bersifat hukun administratif.

Pembatalan sertipikat oleh Kantor Pertanahan karena sertipikat ganda belum pernah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.

No	Subjek Sengketa/ Para Pihak	Objek Sengketa		Pokok Sengketa	Perkembangan Penyelesaian						
		Luas	Letak Tanah		Thp penelitian	Pertanyaan (K1)	SK (K-2)	Mediasi (K-3)	Jalur Hukum (K-4)	Instansi Lain (K-5)	
1	c. Edy Hartono d. Yulisma	±5.502 M2	c. Kubang Jaya d. Siak Hulu	Edy Hartono mengklaim bahwa diatas tanahnya dengan SHM No 139/T.buluh dikuasai orang lain dan di terbitkan SHM oleh BPN Kampar	√						
2	c. Jusdiyeni d. Darmasita	±20.000 M2	c.R. Panjang d. Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√						
3	c. Asril d. Ahmad.S/ Husni Taher	±24.040 M2	c.Tjg Berulak d. Kampar	Tumpang Tindih Kepemilikan				√			
4	a.Maswardi b.Suardi dkk	±45 ha	c.R. Panjang d. Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√						
5	a.Martias b.Nardiono	±19.970 M2	a.Tarai Bangun b.Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√						
6	c. Tanty Mutia d. Solehudin /Rudi Husain	±19.900 M2	a.R. Panjang b.Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√						

7	a.Mayunir b.Syafiril	±20.000 M2	a.Pandau Jaya b. Siak Hulu	Pembayaran Jual Beli Tanah yang belum di selesaikan	√					
8	a.Chaidir A b.YulerDjoni	±6.8 Ha	a.R. Panjang b.Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√					
9	a.Suryadi b.Amri	±2116 M2	a.R. Panjang b.Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√					

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

TUMPANG TINDIH HAK MILIK DENGAN SKT

No	Subjek Sengketa/ Para Pihak	Objek Sengketa			Pokok Sengketa	Perkembangan Penyelesaian					
		Status	Luas	Letak Tanah		Thp penelitian	Pertan yaan (K1)	SK (K-2)	Mediasi (K-3)	Jalur Hukum (K-4)	Instansi Lain (K-5)
1	a.PTPN V b.Masyarakat Sinama Nenek	- TN -TN	±2.800 Ha	b. Sena ma Nenek b.Tapung Hulu	PTPN V menggarap tanah dilaur HGU/menggarap tanah masyarakat senama nenek		√				
2	c. PT Bina Fitri Jaya d. Masyarakat Kota Garo	- HGU -TN	±2.265 Ha	b. Kota Garo b.Tapung Hilir	Sebagian HGU dari PT Bina Fotri digarap oleh masyarakat		√				
3	c. PT Ramajaya Pramukti d. Masyarakat Suka Mulya	-HGU - TN	±1.844. 07 Ha	b. Suka Mulya b.Bangkinang	Tumpang Tindih HGU dengan SHM warga transmigrasi suka mulya				√		
4	a. Yusmar b.Azwar dkk	-TN -	±5 ha	b. Parit Baru b.Tambang	Yusmasr mengaku tanahnya yang termasuk di jual oleh Azwar						√

5	a.Kapl GKPN b.Buyung eyek	-TN -	±215.2 80 M2	a.R. Panjang b.Tambang	Lahan Kaplingan GKPN diduduki oleh Buyung eyek							√
6	c. Ridwan d. Duti warman	-HM -TN	±15.90 0 M2	a.R. Panjang b.Tambang	Tumpang Tindih Kepemilikan	√						
7	a.Ismunandar b.Syahrudin tanjung	-TN -HM	±24.27 M2	a.Tanah Merah b. Siak Hulu	Ismunandar mengkalim bahwa tanahnya termasuk dalam SHM No 2955/ tanah merah				√			
8	a.Titin DS b.Sri Harmah	-TN -HM	±1 ha	a.Pandau Jaya bSiak Hulu	Titin DS menyatakan tanahnya telah dikuasai dan di sertipikatkan oleh Sri Harmah	√						
9	a.Herman b. PT PSG	-TN -HGB	±1.273 M2	a.Kubang Jaya b.Siak Hulu	Herman mengklaim tanahnya termasuk dalam lahan yang telah dikuasai oleh PT. PSG				√			
10	c. Edison d. Yusnelli	-TN HM	18.000 M2	a.Teluk Kenidai b. Tambang	Edison mengajukan hak, namun pada lokasi yang sedang dimohon haknya telah terdapat SHM a.n pihak lain				√			
11	c. Delta d. Syafarudin	-HM -TN	2.070 M2	a.Pandau Jaya b.Siak Hulu	Delta akan melakukan peralihan hak, ternyata SHM tersebut di blokir oleh pihak lain	√						
12	a.Yuridis b.ArliusFadlan	SKGR -HM	20.000 M2	a.R.Panjang bTambang	Tumpang tindih kepemilikan	√						
13	a.Binsar S b.Rinta M	-SKT -HM	±1.766 M2	a.Kota Garo b.Tapung Hilir	Tumpang tindih kepemilikan	√						

14	Ali Umar	-SKT -HM	1.199 M2	a.Karya Indah b.Tapung	Tumpang tindih kepemilikan	√						
15	a.Mohamad b.Nancy	- SKT	8.700 M2	a.Tarai Bangun b.Tambang	Tumpang tindih kepemilikan	√						
16	a.May Satri b.Nasrial	- SKG R -HM	18.000 M2	a.R.Panjang b. R.Panjang	Tumpang tindih kepemilikan	√						
17	a.Nurma Anini b.Yuler DD	- SKG R -HM	34.000 M2	a.R.Panjang b. R.Panjang	Tumpang tindih kepemilikan	√						
18	a.Tanti mutia b.Rusdi H c.Salehudin	- SKG R -HM -HM	19.900 M2	a.R.Panjang b. R.Panjang c.R.Panjang	Tumpang tindih kepemilikan	√						

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

4. Upaya Penyelesaian Tumpang Tindih Pemilikan Tanah

Beberapa Faktor yang menyebabkan sengketa tanah di provinsi Riau, a) Tanah tidak dikuasai; b) Terjadinya tumpang tindih penguasaan; c) Batas wilayah administrasi yang belum jelas terutama daerah pemekaran; d) Jual beli dibawah tangan; e) Tidak memiliki bukti penguasaan; f) Tumpang tindih alas hak; g) Belum tertibnya administrasi pertanahan di tingkat desa atau kelurahan. Masalah-masalah tersebut sebagai pemicu sengketa pemilikan hak atas tanah.

Sengketa tanah diperlukan suatu solusi yang baik, mengetahui akar masalahnya, karena dalam kasus pertanahan banyak sekali dimensi publik mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya. penyelesaiannya tidak cukup hanya dari pendekatan yuridis saja, melainkan perlu dipertimbangkan dari historisnya, aspek sosial, ekonomi bahkan politik.

Sengketa pertanahan pada umumnya dapat menempuh jalur litigasi dan/atau jalur non litigasi. Jalur litigasi yang dimaksud adalah melalui lembaga peradilan yaitu Peradilan Umum (yang menyangkut unsur pidana dan maupun perdata dan melalui Peradilan Tata Usaha Negara). Sedangkan melalui jalur non litigasi dapat ditempuh dengan, negosiasi, mediasi dan konsiliasi.

Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang selanjutnya disempurnakan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang ditempuh adalah musyawarah hal ini telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.

a). Tumpang Tindih Alas Hak

Di Kabupaten Kampar ditemukan beberapa tumpang tindih alas hak seperti SKT dengan SKT, SKGR dengan SKGR, SKT dengan SKGR dan SKT/SKGR dengan sertipikat. Beberapa faktor penyebab yang mentebabkan tumpang tindih, diantaranya; 1) ketidakjujuran aparat desa dan pemohon dalam hal ini pemilik lahan dalam memberikan informasi kepada BPN merupakan faktor utama; 2) tidak tertib administrasi pertanahan di tingkat desa dalam hal

pembuatan SKT dan SKRG di kecamatan. 3) tidak di cek lapangan ketika ada penerbitan SKT/SKGR dan tidak hati-hati dan cermat dalam membuat SKT dan SKGR.

Tumpang tindih alas hak SKT dengan SKT adalah bukan kewenangan BPN. Di dalam peraturan perundang-undangan tidak ada klausul kewenangan tersebut, tetapi dengan itikad. baik Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar berusaha untuk menyelesaikannya. Seharusnya di selesaikan oleh yang menerbitkan SKT dan SKGR. Namun akibat tumpang tindih SKT dan SKT yang berakibat tumpang tindih sertipikat menjadi tanggung jawab sepenuhnya Kantor Pertanahan

Di beberapa kasus tumpang tindih alas hak tersebut masuk ke ranah litigasi, Kantah Kabupaten Kampar sebagai pihak yang berperkara, misalnya pemalsuan SKT dan SKGR dikampar.³³

b). Tumpang tindih sertipikat dengan sertipikat

Akibat belum tertibnya administrasi pendaftaran tanah khususnya pemetaan tanah terdaftar di Kabupaten Kampar tumpang tindih SKT dengan SKT dapat berlanjut menjadi tumpang tindih sertipikat, apabila pemetaan tanah terdaftar sudah dilakukan secara benar oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar maupun Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru maka tidak mungkin tumpang tindih SKT akan berlanjut atau berakibat tumpang tindih sertipikat..

Pada umumnya sengketa sertipikat ganda diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:³⁴
1) Penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah; 2) Melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa; 3). Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan.

Penyebab terjadinya sertipikat ganda bisa dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidaksengajaan, kesalahan administrasi. Upaya penyelesaian sertipikat ganda hanya bersifat administrasi yaitu pembatalan atau pencabutan suatu sertipikat yang dikeluarkan oleh BPN itu sendiri. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak BPN tempuh dalam sengketa sertipikat ganda adalah negosiasi, mediasi dan fasilitasi. Jika tidak mendapatkan temu dilakukan melalui proses litigasi.

Sertipikat Ganda dapat dilakukan pembatalan, Sesuai dengan ketentuan Pasal 104, Pasal 106 dan Pasal 107 PMNA/Ka BPN No.9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan

³³ Lihat putusan Nomor : 271/Pid.B/2012/PTR

³⁴ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Popular Gramedia, Jakarta, 2012, hlm. 375

pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dalam Pasal 107 Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- j) Kesalahan prosedur;
- k) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- l) Kesalahan subjek hak;
- m) Kesalahan objek hak;
- n) Kesalahan jenis hak;
- o) Kesalahan perhitungan luas;
- p) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- q) Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- r) Kesalahan lainnya yang bersifat hukun administratif.

5. Analisis Tata Laksana Pendaftaran Tanah Kabupaten Kampar

Perubahan tata laksana pendaftaran tanah yang diatur menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ke tata laksana pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 belum sepenuhnya dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar. Gambar Situasi dan Gambar Ukurnya belum ditata atau disusun per desa masih dibendel per tahun kalender. Belum semua desa mempunyai peta pendaftaran, masih banyak bidang tanah yang belum dipetakan. Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar belum dapat menunjukkan adanya desa yang bidang tanah terdaftarnya sudah terpetakan semua. Namun demikian Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar mempunyai langkah atau upaya untuk menertibkan pemetaan kembali bidang tanah terdaftar dengan membuat pengumuman melalui surat kabar kepada masyarakat yang sertifikatnya terbit sebelum tahun 1997 untuk membiayai pengukuran ulang bidang tanahnnya.

Informasi yang disajikan pada Buku Tanah khususnya tentang sertifikat ganda masih belum mutakhir, terjadinya sertifikat ganda tidak semua ditulis pada buku tanahnya. Batas wilayah antar desa belum ditetapkan secara pasti, hal ini berakibat bidang tanah yang sama terbit sertifikat di dua Kantor Pertanahan yaitu dengan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar tidak melaksanakan perintah Pasal 190 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yaitu memberikan salinan Peta Pendaftaran Tanah kepada Pemerintahan Desa. Apabila desa diberi salinan Peta Pendaftaran Tanah maka Kepala Desa akan dapat mengetahui bahwa suatu bidang tanah telah terdaftar atau terbit sertifikat sehingga Kepala Desa tidak menerbitkan SKT atau SKGR.

Administrasi pendaftaran tanah di Kabupaten Kampar masih belum dibenahi sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya data spasial, namun sudah ada upaya membuat pengumuman di surat kabar untuk pemilik tanah yang mempunyai sertifikat sebelum

1997 untuk mengajukan permohonan ukur ulang. Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar bila menemukan sertipikat ganda belum mencatat secara tegas pada buku tanahnya. Batas wilayah desa belum ditegaskan dan ditetapkan di lapangan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

- 1) Bentuk tumpang tindih pemilikan tanah di Kabupaten Kampar berupa tumpang tindih alas hak SKT dengan SKT, SKT dengan SKGR, SKT, SKGR dengan sertipikat dan Sertipikat dengan sertipikat. Penyebab tumpang tindih tersebut SKT dengan SKT, SKT dengan SKGR adalah:
 - a. tidak adanya kesinambungan dan kemutakhiran administrasi pertanahan desa baik berupa buku desa maupun peta bidang-bidang tanah desa.
 - b. Kantor Pertanahan tidak memberikan salinan Peta Pendaftaran Tanah kepada desa.
 - c. SKT dan SKGR terhadap hutan adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar bila mengajukan permohonan sertipikat tidak diproses melalui pendaftaran hak. Permohonan sertipikat dengan SKT dan SKGR yang menjadi alas hak, selalu diproses dengan lembaga permohonan hak sehingga permohonan tidak ada uji yuridis atau uji asas spesialisasi sehingga apabila ada tumpang tindih SKT tidak terdeteksi.
 - d. desa tidak diberi salinan peta pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan.
 - e. fisik tanah tidak dikuasai secara langsung.

Penyebab tumpang tindih SKT dengan Sertipikat dan Sertipikat dengan sertipikat adalah :

- a). Administrasi pendaftaran tanah di Kabupaten Kampar masih belum dibenahi sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya data spasial, namun sudah ada upaya membuat pengumuman di surat kabar untuk pemilik tanah yang mempunyai sertipikat sebelum 1997 untuk mengajukan permohonan ukur ulang.
- b) Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar bila menemukan sertipikat ganda belum mencatat pada buku tanahnya.
- c) Batas wilayah desa belum ditegaskan dan ditetapkan di lapangan.
- e) desa tidak diberi salinan peta pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan

2) Upaya penyelesaian yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar antara lain melalui mediasi atau konsiliasi dengan mempertemukan pihak yang bersengketa tumpang tindih pemilikan dan upaya pencegahan dengan :

- a) SKGR tanpa SKT tidak dapat dijadikan alas hak pendaftaran hak atau permohonan hak.
- b) Administrasi pendaftaran tanah di Kabupaten Kampar masih belum dibenahi sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya data spasial, namun sudah ada upaya membuat pengumuman di surat kabar untuk pemilik tanah yang mempunyai sertipikat sebelum 1997 untuk mengajukan permohonan ukur ulang.

2. Saran.

- 1) Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dalam memproses permohonan sertipikat dengan alas hak SKT dan SKGR yang berasal dari hutan adat untuk memproses melalui pendaftaran hak.
- 2) SKT dan SKGR yang berasal dari pelepasan hutan negara walau diproses melalui permohonan hak ditambah dengan pengumuman untuk memenuhi asas publisitas.
- 3) Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar bila menemui tumpang tindih pemilikan tanah atau tumpang tindih sertipikat agar mencatatnya secara tegas di Buku Tanah dengan tinta.
- 4) Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar untuk segera membenahi administrasi Gambar Situasi yang terbit sebelum PP 24 Tahun 1997.
- 5) Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar segera menyelesaikan pemetaan bidang tanah terdaftar dan melakukan pemblokiran terhadap bidang tanah yang belum dapat dipetakan.
- 6) Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar segera memberikan salinan Peta Pendaftaran Tanah ke desa sesuai perintah Pasal 190 PMNA/ Ka. BPN No, 3 Tahun 1997
- 7) BPN Pusat agar segera menyiapkan Peraturan Pemerintah tentang terjadinya hak milik berdasarkan hukum adat dan juga Undang-undang yang mengatur terjadinya hak milik sesuai perintah Pasal 22 UUPA.

DAFTAR BACAAN

Buku

- Brown, A.G., *Law Relating to Land Boundaries & Surveying*, Association of Consulting Surveyors Queensland, Brisbane, 1980.
- Chappelle, Diane, *Land Law*, Pitman, London, 1985.
- Dale, P.F., *Cadastral Survey within the Commonwealth*, Her Majesty Stationary Office, London, 1976.
- Harmanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Direktorat Jendral Agraria, Jakarta, 1981.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2005
- Maria SW. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta 2008
- Oloan Sitorus, Darwinsyah Minim, *Cara Penyelesaian Karya Ilmiah di Bidang Hukum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2003
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta 2005,
- Sudjito, Sarjita, Tjahjo Arianto, Mohammad Machfudh Zarqoni, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, Serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*, Tugu Jogja Pustaka, 2012
- Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1993.
- Perrins, Bryn., *Understanding Land Law*, Cavendish Publising Limited, London 2000
- Poh-Ling-Tan, *Land Law*, LexisNexis Butterworths, Australia, 2002
- Robert TJ Stein and Margaret A Stone, *Torrens Title*, Butterworths, Sidney, 1991
- Rowton, Simpson S., *Land and Registration*, Surveyor Publications, London, 1984.
- Rudff, Theodore B.F., Christopher West, *Concise Land Registration Practice*, Sweet and Maxwell, London, 1982.
- Theodore B. F. Ruoff and Christopher West, *Concise Land Registration Practice*, Sweet & Maxwell, London, 1982
- Tjahjo Arianto, *Prinsip-prinsip Pendaftaran Tanah*, Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta 2002
- Tjahjo Arianto, *Problematika Hukum Terbitnya Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah*, Disertasi, Universitas Tujuh Belas Agustus 1945 Surabaya, 2010

United Nations Economic Commission for Europe, *Land Administration Guidelines*, New York & Geneva, 1996.

Whalan, Douglas J., *The Torrens System in Australia*, The Law Book Company, Sidney, 1982.

MAKALAH

Herman Soesangobeng, *Penjelasan Serta Tafsiran Tentang Kedudukan Hukum Adat dan Hak Menguasai dari Negara Bagi Pembentukan hukum Pertanahan Indonesia*, tidak diterbitkan, Jakarta, 2005.

Jurg Kaufmann – Daniel Steudler, *A Vision for a Future Cadastral system*, Working Group 1 of FIG Commission 7, 1994

Sutardja Sudradjat, *Revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Ditinjau dari Segi pendaftaran Tanah*, makalah pada Seminar tentang revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Jakarta 7 Mei 1994.

Tjahjo Arianto, *Peranan Badan Pertanahan Nasional dalam Penetapan Batas Wilayah*, makalah dipresentasikan pada Seminar Nasional peringatan setengah abad Teknik Geodesi UGM tanggal 26 Juni 2009

Tjahjo Arianto, *Problematika Batas Wilayah Daratan Negara Kesatuan Republik Indonesia*, Simposium Nasional “Problematika Batas-batas Negara Kesatuan Republik Indonesia dari Aspek Teknis dan Hukum” HIMAGE – ITS , Surabaya 18 Maret 2010

KAMUS

Barnhart, Clarence L., *The World Book Dictionary*, Field Enterprises Educational Corporation, Chicago, 1971

Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, 1994

Subekti dan Tjitrosudibyo, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1989

W. Van Hoeve, *Kamus Belanda – Indonesia*, Jakarta : Penerbit Ichtiar baru Van Hoeve, 1986,

Peraturan - Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

UU No. 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman

UU No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya

UU No 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan pemakaian Tanah tanpa Izin Yang berhak Atau Kuasanya.

UU No. 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,

UU No. 35 Tahun 1999 tentang Perubahan atas UU No. 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman

UU No. 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia.

UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

UU No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.

UU No. 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman.

UU No. 35 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

UU No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah yang Mengenai Pengukuran dan Pemetaan.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah