

**ANALISIS HUKUM DALAM PEMBUATAN  
SERTIPIKAT ATAS TANAH  
(STUDI KASUS BPN POHUWATO)**

**OLEH  
INDAH PARAMITA  
NIM : H1118223**

**USULAN PENELITIAN**

*Untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO  
2022**

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**ANALISIS HUKUM DALAM PEMBUATAN  
SERTIPIKAT ATAS TANAH  
(STUDI KASUS BPN POHUWATO)**

Oleh


**INDAH PARAMITA**  
**NIM: H11.18.223**

**SKRIPSI**

*Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo  
Disetujui Oleh Tim Pembimbing pada tanggal  
Gorontalo (24/05/2022)*

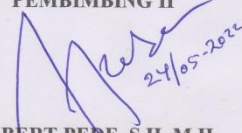
**Menyetujui**

**PEMBIMBING I**



**DR. RUSMULYADI, S.H., M.H**  
**NIDN: 0906037503**

**PEMBIMBING II**



**ALBERT PELE, S.H., M.H**  
**NIDN: 0925047601**

**LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI**  
**ANALISIS HUKUM DALAM PEMBUATAN SERTIFIKAT**  
**ATAS TANAH**

OLEH:  
**INDAH PARAMITA**  
NIM : **H.11.18.233**

**SKRIPSI**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
Pada Tanggal .....  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

- |                              |         |         |
|------------------------------|---------|---------|
| 1. DR. Darmawati, S.H., MH   | Ketua   | (.....) |
| 2. Suardi Rais, S.H., MH     | Anggota | (.....) |
| 3. Yudin Yunus, S.H., M.H.   | Anggota | (.....) |
| 4. DR. Rusmulyadi, S.H., M.H | Anggota | (.....) |
| 5. Albert Pede, S.H M.H      | Anggota | (.....) |

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum

  
**DR. RUSMULYADI, SH, MH**  
NIDN : 0906037503

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

**Nama** : Indah Paramita

**Nim** : H11.18.223

**Konsentrasi** : Hukum Perdata

**Program Studi** : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi yang berjudul "*Analisis Hukum Dalam Pembuatan Sertipikat Atas Tanah (Studi Kasus BPN Pohuwato*" adalah benar-benar asli dan merupakan karya sendiri yang belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Sarjana.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan saran dari pembimbing dan penguji.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya dan pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari bahwa pernyataan saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Gorontalo, 24 Mei 2022  
Yang Membuat Pernyataan



Indah Paramita  
NIM: H118223

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan kepada peneliti, sehingga peneliti dapat merampungkan penelitian ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat ujian, guna untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo. Alhamdulillah penyusunan skripsi yang berjudul **“ANALISIS HUKUM DALAM PEMBUATAN SERTIPIKAT ATAS TANAH (STUDI KASUS BPN KABUPATEN POHUWATO)”** telah selesai. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dorongan dari berbagai pihak baik secara moral dan spiritual untuk itu pada kesempatan ini penulis menyapaikan ucapan Terima Kasih Kepada :

1. Terima kasih sebesar-besarnya kepada kedua orang tua Bapak Mohamad Mustafa dan Ibunda Grace Rolangon atas dukungan doa dan support, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
2. Ibu Dr. Juriko Abdussamad, M.Si selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Ichsan Gorontalo.
3. Bapak DR. Gaffar La Tjoke, M.Si selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo.
4. Bapak DR. Rusmulyadi, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo dan selaku Pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing saya selama penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Saharuddin, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I bidang akademik Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

6. Bapak Suardi Rais, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II bidang keuangan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo dan selaku Penguji II yang senantiasa memberikan masukan untuk skripsi ini.
7. Bapak Jupri, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III bidang kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
8. Ibu DR. Hijrah Lahaling, S.H., M.H. sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
9. Bapak Haritsa, S.H., M.H. selaku sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
10. Bapak Albert Pede, S.H., M.H. selaku Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing saya selama penyusunan skripsi ini.
11. Ibu Dr. Darmawati, S.H., M.H. sebagai penguji I yang senantiasa memberikan arahan dan masukan untuk skripsi ini.
12. Bapak Yudin Yunus, S.H., M.H. sebagai penguji III yang senantiasa memberikan arahan dan masukan untuk skripsi ini.
13. Terima kasih kepada, Sintaria Humokor, Restiva Monoarfa, Vaji Patuti. Atas dukungan dan perhatian tanpa henti dari kalian selama penulis menyusun penelitian ini.
14. Seluruh staf dosen dan tata usaha di lingkungan akademik Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
15. Terima Kasih kepada BPN Pohuwato yang senantiasa menerima saya untuk melakukan penelitian serta memberikan informasi.
16. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan penelitian ini.

Insya Allah dengan dorongan dan bantuan dari semua pihak yang terkait dalam penulisan ini semoga lancar dan bermanfaat bagi pihak yang membaca.

**Gorontalo, 2022**

**Peneliti**

**Indah Paramita**

***ABSTRACT***

***INDAH PARAMITA. H1118223. THE LEGAL ANALYSIS IN THE MAKING OF LAND CERTIFICATES (A CASE STUDY AT THE POHUWATO LAND OFFICE)***

*This study aims to (1) find out the procedures and mechanisms in making land certificates and (2) find out the factors as the obstacle and support faced by the community in making land certificates. This study uses the Normative Empirical research method. It is based on field research with library research. The results of this study indicate that (1) The procedures and mechanisms in making land certificates consist of three stages, namely a) Land registration is first carried out through systematic land and sporadic registration. b) Land registration in the second stage is the collection and processing of physical data. Collecting and processing physical data are carried out by measuring and mapping activities. c) The third stage of registration is the registration of the Decree of Ownership Rights. (2) The factors that become obstacles faced by the community in making land certificates consist of four, namely a) far distance of the Land Office, b) Cost factor, c) Lack of field human resources, and d) Community factor which is still laid in land registration procedures. The recommendations in this study are: (1) the Pohuwato Land Office should establish a supporting office for people who live far from the land Office as it is now in the Marisa subdistrict. It is also possible to re-run the Larasita program/facility (a mobile certificate making) so that people who are far from the Land Office can register their land. (2) The community should better understand the procedures and mechanisms in making land certificates. In boundary-making, it is better to use cement/concrete casting for well-maintained lands.*

*Keywords: legal analysis, land certificate making*

## **ABSTRAK**

**INDAH PARAMITA. H1118223. ANALISIS HUKUM DALAM PEMBUATAN SERTIFIKAT ATAS TANAH (STUDI KASUS BPN POHUWATO)**



Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui prosedur dan mekanisme dalam pembuatan sertifikat atas tanah (2) mengetahui Faktor apakah yang menjadi penghambat dan pendukung yang dihadapi oleh masyarakat dalam pembuatan sertifikat atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Normatif Empiris Penelitian normatif-empiris adalah yang di dasarkan pada penelitian lapangan dengan penelitian kepustakaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Prosedur dan mekanisme dalam pembuatan sertifikat atas tanah terdiri dari 3 yakni a) Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis b) Pendaftaran tanah pada tahap kedua adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan, pengukuran dan pemetaan c) Pendaftaran tahap ke tiga adalah pendaftaran SK Hak (2) Faktor yang menjadi penghambat/kendala yang dihadapi oleh masyarakat dalam pembuatan sertifikat atas tanah terdiri dari 4 yakni a) Faktor Jarak Kantor BPN yang Jauh b) Faktor Biaya c) Faktor Kurangnya SDM Lapangan d) Faktor Masyarakat yang masih Awam dalam prosedur pendaftaran tanah. Saran penulis dalam penelitian ini : (1) untuk BPN Kabupaten Pohuwato agar dapat membuat kantor pembantu untuk masyarakat yang tinggal jauh dari kantor BPN yang berada dikecamatan marisa. Bisa juga menjalankan kembali program/fasilitas larasita (pembuatan sertifikat keliling) agar masyarakat yang jauh dari kantor BPN bisa mendaftarkan tanahnya. (2) Untuk masyarakat agar lebih memahami prosedur dan mekanisme dalam pembuatan sertifikat tanah. Dan juga dalam batas tanah sebaiknya menggunakan cor/beton, agar batas tanah dapat terjaga dengan baik.

Kata kunci : analisis hukum, pembuatan, sertifikat tanah

## **MOTTO**

*ALLAH TIDAK MEMBEBANI SESORANG MELAINKAN SESUAI DENGAN  
KEMAMPUANNYA*

*(Q.S AL-BAQARAH 286)*

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....</b>	<b>iii</b>

<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ix</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>7</b>
2.1 Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional.....	7
2.1.1 Badan Pertanahan Nasional.....	7
2.1.2 Tugas Badan Pertanahan Nasional.....	7
2.2 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah .....	9
2.2.1 Pengertian Tanah .....	9
2.2.2 Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	9
2.3 Pengertian Sertipikat.....	16
2.4 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	19
2.5 Pendaftaran Tanah .....	19
2.6 Macam-Macam Pendaftaran Tanah.....	22
2.6.1 Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	xii
2.7 Manfaat Pendaftaran Tanah dan Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	27
2.7.1 Manfaat Pendaftaran Tanah dalam pasal 19 UUPA.....	27
2.7.2 Asas-Asas Pendaftaran Tanah .....	28
2.8 Kerangka Pikir .....	33
2.9 Definisi Oprasional .....	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>36</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	36

3.2 Objek Penelitian .....	36
3.3 Lokasi Dan Waktu Penelitian .....	36
3.4 Jenis dan Sumber Data .....	36
3.5 Populasi Dan Sampel.....	37
3.5.1 Populasi .....	37
3.5.2 Sampel .....	37
3.6 Teknik Pengumpulan Data .....	37
3.7 Analisis Data .....	37
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>39</b>
4.1. Deskripsi Lokasi Penelitian .....	39
4.1.1 Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional Pohuwato .....	39
4.2 Prosedur dan Mekanisme dalam pembuatan sertipikat .....	41
4.2.1 Pendaftaran Tanah Tahap Pertama .....	42
4.2.2 Pendaftaran Tanah Tahap Ke-Dua .....	43
4.2.3 Pendaftaran Tanah Tahap Ke-Tiga.....	45
4.3 Faktor penghambat/kendala dalam pembuatan sertipikat .....	46
4.3.1 Faktor Jarak Kantor BPN .....	46
4.3.2 Faktor Biaya .....	47
4.3.3 Faktor Kurangnya SDM .....	47
4.3.4 Faktor kurangnya pemahaman masyarakat dalam pendaftaran sertipikat atas tanah .....	48
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>49</b>
5.1 Kesimpulan .....	xii 9
5.2 Saran.....	0
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>51</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Kata tanah sendiri dalam kehidupan sehari-hari digunakan untuk berbagai makna, oleh karena itu dalam pemakaian kata tanah ini perlu diberi batasan agar diketahui terhadap apa kata itu di gunakan.

Budi Harsono memberikan pengertian tentang tanah berdasarkan bunyi pada pasal 4 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan:<sup>1</sup>

Tanah mempunyai peran yang penting bagi kehidupan manusia. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia maka sudah sewajarnya peraturan mengenai pertanahan di atur sedemikian rupa sehingga dapat meminimalkan timbulnya permasalahan di bidang pertanahan. Salah satu hal yang penting untuk mewujudkan tertib di bidang pertanahan tersebut adalah adanya kepastian hukum dibidang pertanahan. Hak-hak atas kepemilikan tanah pun diatur oleh konstitusi (UUD 1945) yang berlaku di Indonesia sebagai negara hukum. Konstitusi yang mengatur pertanahan secara khusus seperti hak-hak atas kepemilikan tanah yaitu diatur di Undang-Undang Pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA.

Adapun tujuan diungkapkan Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu :

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: djambatan, hlm. 18

- a. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanahnya yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah unguj dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasai olehnya, dan bagi pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli atau calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian onjek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat tanah atau sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti yang sah.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Oleh karena itu seharusnya kita menjaga dan mengelola dengan baik tanah tersebut, sebagai sumber daya alam yang sangat menunjang kehidupan masyarakat, maka setiap rakyat memiliki aturan atau norma tertentu dalam penggunaan, penguasaan, kepemilikan dan pemanfaatan tanah untuk kehidupannya. Tanah ini juga memiliki nilai jual yang tinggi, dari tahun ke tahun harga tanah mengalami kenaikan harga. Dengan demikian semakin berkembangnya penduduk dengan cara pemikiran manusia maka mendorong terbentuknya suatu aturan di bidang pertanahan yang dapat diterima bersama

sebagai landasan hukum terutama dalam kepemilikan tanah. Kendala yang dihadapi adalah bertambah pertumbuhan penduduk, sedangkan ketersediaan tanah yang sangat terbatas. Karena terbatasnya tanah yang tersedia dan kebutuhan masyarakat akan terus bertambah, dengan sendirinya akan menimbulkan benturan-benturan kepentingan akan tanah yang berakibat timbul permasalahan atas tanah.

Undang-Undang Dasar 1945, pasal 33 Ayat 3 berbunyi “Bumi, Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat<sup>2</sup>.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 mengatur tentang Hak atas Tanah di Indonesia. Adapun hanya negaralah yang berhak mengatur hak-hak atas tanah yang di laksanakan oleh pemerintah RI, seperti halnya penerbitan sertifikat tanah hanya diberikan ke salah satu lembaga otonom dengan nama Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>3</sup>

Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang atas tanah, dan/ atau ruang bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

Tanah Negara yaitu negara dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan sesuatu Hak Atas Tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluannya, atau memberikannya dengan Hak Pengelolaan.

---

<sup>2</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>3</sup> Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

Atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut UUPA. Selain bertujuan untuk melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti atas tanah bagi pemegangnya.<sup>4</sup>

Pendaftaran tanah sebagai rangkuman kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar menjadi bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dibidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran yang dimaksud untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, dengan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah.

Banyak orang ingin memiliki tanah, tetapi kadang orang yang sudah memiliki banyak lahan tetapi pemiliknya tidak mengurus lahan tersebut. Terkadang ada juga tanah yang menjadi rebutan oleh orang-orang, oleh karena itu penting untuk masyarakat mendaftarkan tanahnya agar tidak terjadi sesuatu yang tidak diinginkan. Dalam pendaftaran tanah pada BPN Kabupaten pohuwato ini yang menjadi kendala pada masyarakat ialah jauh kantor BPN dari desa-desa yang

---

<sup>4</sup> S. Chandra, 2003, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*. Grasindo, Jakarta: hlm. 3.



lain, dan belum ada kantor pembantu. Ada pula fasilitas seperti larasita yang belum berjalan di kabupaten Pohuwato.<sup>5</sup>

Banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanah karena mereka merasakan adanya kendala dalam mengurus sertipikat atas tanah, kendala yang diungkapkan yaitu tidak ada biaya untuk mengurus sertipikat. Ada juga yang mengatakan memerlukan waktu yang cukup lama untuk mengurus sertipikat tersebut.<sup>6</sup> Selain itu ada juga masyarakat yang belum paham dengan prosedur dan mekanisme yang seharusnya untuk pendaftaran tanah.

### **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Prosedur dalam pembuatan sertipikat atas tanah?
2. Faktor apakah yang menjadi penghambat/kendala yang dihadapi oleh masyarakat dalam pembuatan sertipikat atas tanah?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur dalam pembuatan sertipikat atas tanah
2. Untuk mengetahui Faktor apakah yang menjadi penghambat dan pendukung yang dihadapi oleh masyarakat dalam pembuatan sertipikat atas tanah

### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Tune Ibrahim pada hari senin, 4 April 2022 pukul 12:00

<sup>6</sup> Wawancara dengan Tune Ibrahim pada hari senin, 4 April 2022 pukul 12:00

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi kajian ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang ilmu hukum dan terutama menambah literatur yang berkaitan dengan pembuatan sertifikat hak atas tanah.

## 2. Manfaat Praktis

Bagi penulis meningkatkan pengetahuan dan wawasan serta dapat dijadikan manfaat dalam kehidupan tentang sertifikat hak atas tanah.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional**

##### **2.1.1 Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Negara Indonesia yang mempunyai tugas untuk melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Awalnya dibentuk Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.

##### **2.1.2 Tugas Badan Pertanahan Nasional**

Bersadarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 3, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survey, dan pemataan pertanahan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;

- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas dilingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j. Pelaksaaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan<sup>7</sup>

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3, Badan Pertanahan Nasional dikoordinasikan oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian dan tata ruang.

---

<sup>7</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional

BPN dalam melaksanakan tugasnya menggunakan unit organisasi dan sumber daya dilingkungan Kementerian Agraria dan tata ruang yang tugas dan fungsinya bersesuaian.

## **2.2 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah**

### **2.2.1 Pengertian tanah**

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, karena tanah sebagai tempat untuk manusia menjalankan dan melanjutkan kehidupannya. Tanah ini memegang peran penting dalam kehidupan manusia.

Demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat di artikan sebagai permukaan bumi.

Menurut pendapat Jhon Salindeho bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia. Tanah memiliki ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai tinggi karena tanah selain itu juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak dapat menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.<sup>8</sup>

### **2.2.2 Hak Atas Tanah menurut UUPA**

Hak atas tanah adalah salah satu hak-hak untuk perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, kelompok, badan hukum) untuk menguasai yang dapat mencakup menggunakan dan atau mengambil manfaat atas tanah

---

<sup>8</sup> Jhon Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta: Hlm. 23

tersebut. Hak atas tanah merupakan hak yang member keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa tanah tersebut dapat digunakan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan, tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.<sup>9</sup>

Hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh dan wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau pokok pembeda dalam hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :

a. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan Peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA Nomor 5 Tahun 1960).

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Meida Group, hlm. 82

b. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan mempunyai bangunan iatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, peternakan, perikanan, atau pekerbuanan.

Pasal 16 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah anantara lain sebagai berikut :

A. Hak milik

Yang dimaksud dengan hak milik atastanah di jelaskan dalam pasal 20 ayat

(1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“ Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain”.

Hak milik mengandung hak untuk melakukan dan memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apa saja. Hak milik diperuntukkan untuk yang berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya tanah yang berhak milik yang dapat di wakafkan.

Perlindungan hak atas tanah menjadi sesuatu yang dianggap penting oleh pemerintah Indonesia yang di laksanakan dengan peraturan yang ketat agar dalam

tataran masyarakat terjadi pemerataan bagi setiap orang, bahkan hak tanah dapat berpindah dengan proses perkawinan antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing.

Berakhirnya suatu hak milik atas tanah yaitu dengan cara : Pencabutan hak, melanggar prinsip nasionalitas, terlantar, penyerahan secara sukarela dan tanahnya musnah (misalnya terkena bencana alam, seperti tanah longsor, tsunami).

#### B. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu hak atas tanah, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, sesuai dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Hak Guna Usaha wajib di daftarkan dalam buku tanah kantor pertanahan, selanjutnya hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah (sejak didaftarkan) oleh kantor pertanahan, kemudian sebagai tanda bukti hak diberikan sertipikat hak atas tanah kepada pemegang hak guna usaha (HGU).

Pemberian hak atas tanah berkaitan dengan subyek dan obyek serta proses yang terjadi dalam pemberian hak tersebut, termasuk pemberian Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dinyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah :

“Warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah



Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan langsung tanah yang di kuasai oleh Negara untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak guna usaha dapat diperoleh oleh perorangan atau perusahaan Indonesia.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berakhirnya Hak Guna Usaha yaitu apabila waktunya berakhir melanggar syarat pemberian, dilepas haknya, dicabut haknya untuk kepentingan umum, tanahnya musnah dan melanggar prinsip nasionalitas.

#### C. Hak Guna Bangunan

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 35 ayat (1) yaitu :

“ Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 Tahun”.<sup>11</sup>

Hak Guna Bangunan dapat diperoleh oleh perorangan Indonesia atau badan hukum Indonesia. Hak guna bangunan dapat digunakan di atas tanah negara atau tanah hak milik.

Berakhirnya hak guna bangunan adalah apabila : jangka waktu berakhir, dihentikan sebelum jangka waktu berakhir, dilepas oleh pemegang hak, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, tanah musnah dan bukan Warga Negara

---

<sup>11</sup> Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960

Indonesia (WNI) pada pasal 30 ayat (2) Jo pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

#### D. Hak pakai

Menurut pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimaksud hak pakai adalah :

“ Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang di kuasai oleh Negara atau milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang buksn perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”.<sup>12</sup>

Kata “menggunakan” dalam hak pakai mempunyai makna hak pakai digunakan kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan arti dari kata “memungut hasil” dalam hak pakai menunjukkan pada pengertian hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, yaitu: pertanian, perikanan, peternakan dan pekerbunan.

Mengenai subyek yang mempunyai hak pakai atas tanah yaitu diatur dalam pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah yaitu :

“ Warga Negara Indonesia, badan hukum yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Departemen, Lembaga Pemerintah Nondepartemen, Pemerintah Daerah, Badan-Badan Keagamaan dan Sosial, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Intenasional”.

Sejalan dengan hal tersebut apabila orang atau badan hukum yang dapat menguasai tanah dalam hak pakai tidak memenuhi syarat sebagaimana yang di atur dalam pasal 39 ayat (1) diatas, maka wajib dalam satu tahun pemegang hak

---

<sup>12</sup> Undang-Undang Dasar Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960

melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak yang lain yang memenuhi syarat, jika tidak dilakukan maka hal tersebut akan terhapus.

Jangka waktu hak pakai atas tanah hak milik adalah 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Akan tetapi, dengan kesepakatan antar pemegang hak pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah, Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian hak pakai baru dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Berakhirnya Hak Pakai yaitu jangka waktu berakhir, tanah musnah, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan dan jika tidak dapat dipergunakan kembali ke Negara.

#### E. Hak Sewa

Hak sewa adalah merupakan hak pakai yang memiliki ciri-ciri khusus. Persewaan ini bersifat perseorangan atau badan hukum, dengan maksud adalah menyewa dari seseorang yang telah memiliki hak atas tanah, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah dengan uang sewa.

#### F. Hak membuka tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

yakni, hak untuk memanfaatkan sumber daya alam dalam hutan dan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dalam Peraturan Pemerintah. Dengan menggunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

#### G. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, sebagai berikut :

“ Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja.

### **2.3 Pengertian Sertipikat**

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu yang brntuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional (BPN). Ada dua jenis sertipikat. Pertama, sertipikat yaitu tanda bukti hak yang diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, dan yang kedua, sertipikat sementara, yaitu bukti tanda hak yang diberikan bagi tanah-tanah yang belum ada surat ukurnya, artinya tanah-tanah di desa-desa yang belum dihitung berdasarkan pengukuran desa demi desa. Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek hak atas tanahnya dan seripikat sementara merupakan alat pembuktian semntara mengenai macam-macam hak dan siapa pemiliknya, tidak membuktikan mengenai luas dan batas-batas tanahnya.<sup>13</sup>

Sertipikat Hak Milik atas tanah merupakan hal yang sangat penting karena akan menjadi bukti otentik kepemilikan tanah oleh masyarakat.

---

<sup>13</sup> Rachmi Airin Timomor, Mengenal Pengertian Fungsi dan Jenis Sertifikat Tanah, [rumah123.com], [https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html?%7Bifpla:ds\\_e\\_product-group\\_id](https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html?%7Bifpla:ds_e_product-group_id), diakses pada tanggal 12 Desember 2021, Pukul 14:29.

Adapun manfaat sertipikat untuk individu/masyarakat antara lain menghindari konflik fisik, memberikan kepastian hukum tentang kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah, dapat dijadikan jaminan bank, menjadikan bukti otentik untuk warisan, dan membatasi pemerintah untuk tidak semena-mena mengambil tanah rakyat. Sedangkan manfaat sertipikat untuk pemerintah adalah memudahkan registrasi administrasi pertanahan, memungkinkan pemerintah untuk mengetahui tanah-tanah milik pribadi, swasta dan pemerintah, sebagai pembatasan terhadap pemerintah agar tidak sewenang-wenang mengambil tanah rakyat, memudahkan pemerintah jenis-jenis hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa dll, member peluang kepada pemerintah untuk menyewa tanah kepada pihak asing dan atau perusahaan dalam negeri.

Sertipikat bagi masyarakat yang memiliki aset adalah hal yang mutlak dimiliki, sebab sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya pemegang hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertipikat harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di Pengadilan dengan alat bukti lain. Baik itu sertipikat dalam hal kepemilikan, tanah, rumah, dan lain sebagainya. Kita mengenal macam-macam sertipikat hak atas tanah, ada Sertipikat Hak Milik (SHM), Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU) ataupun Sertipikat Hak atas Satuan Rumah Susun (SHSRS). Sertipikat memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi bagi pemiliknya. Dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dari sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat. Karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai alat bukti

yang kuat. Karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu. Selain memiliki fungsi sebagai alat bukti kepemilikan, sertipikat juga memiliki manfaat untuk masyarakat dan pemerintah. Selain hal tersebut maka sehubungan dengan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka pemegang sertipikat akan melepaskan haknya apabila tanahnya akan digunakan untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti rugi yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini menunjukkan bahwa pemegang sertipikat diberikan perlindungan dan juga dihargai sebagai pihak yang mempunyai hak atas tanah.<sup>14</sup>

Sertipikat merupakan hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah. Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik (keterangan tentang tata letak, batas, bidang tanah, serta bangunan yang ada di atasnya) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di daftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain serta beban-beban lain yang berada di atasnya) merupakan tanda bukti yang kuat. Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata selain hal tersebut sertipikat memberikan berbagai manfaat, misalnya mengurangi kemungkinan sengketa dengan pihak lain, serta memperkuat posisi menawar apabila hak atas tanah yang telah bersertipikat diperlukan pihak lain untuk kepentingan pembangunan apabila

---

<sup>14</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

dibandingkan dengan tanah yang bersetipikat serta mempersingkat proses peralihan serta pembebanan hak atas tanah.

#### **2.4 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Dasar hukum Pendaftaran Tanah yang merupakan tugas dari pemerintah dimuat dalam pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan bahwa :

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak- hak tersebut;
  3. Pemberian surat-surat tanda bukti yang kuat.

Disamping pemerintah, setiap pemegang hak atas tanah juga wajib untuk mendaftarkan tanahnya, sebagaimana diatur dalam UUPA.<sup>15</sup>

#### **2.5 Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran berasal dari kata cadastre (bahasa belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk record, menunjukkan luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin Capitastrum yang berarti suatu register atau capita atau unit yang di buat untuk pajak tanah romawi (Capotaatio Terrens). Dalam artinya yang tegas Cadastre adalah Record (rekaman dari lahan-

---

<sup>15</sup> Wibawanti Sri Erna & Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, liberty yoga, Yogyakarta: hlm. 171

lahan , nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).<sup>16</sup>

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan tentang pengertian pendaftaran tanah yaitu, rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah, maka diharapkan terjaminlah kepastian hukum hak-hak atas tanah yang ada di wilayah negara kesatuan republik Indonesia. Pasal 19 ayat (1) UUPA telah menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah.<sup>17</sup>

- a. Rangkaian kegiatan yang berarti dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menunjuk adanya kegiatan yang berkaitan satu dengan yang lainnya, berurut menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada

---

<sup>16</sup> A.P., 2009, *Perlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju), hlm. 18

<sup>17</sup> Bachtiar Effendie, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni/1983/Bandung, Banjarmasin: hlm. 13



tersediannya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum.

- b. Dilakukan oleh pemerintah pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah di Indonesia dengan bertujuan menjamin kepastian hukum. Sebagaimana tugasnya memang dapat dilimpahkan kepada para pihak swasta namun hanya pengumpulan data fisik tanah, dengan untuk memperoleh kekuatan hukum, yang hasilnya akan tetap diperlukan pengesahan pejabat pendaftaran tanah untuk digunakan sebagai alat bukti.
- c. Terus-menerus menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya, yang berarti data yang sudah dikumpulkan dan yang tersedia harus selalu dipelihara dengan baik, yang artinya di sesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari sehingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- d. Teratur untuk menunjuk pada semua kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang harus berdasarkan peraturan perundang-undangan, Karena itu hasilnya merupakan alat bukti hak atas tanah.
- e. Bidang-bidang tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang merupakan satuan yang terbatas.

Data yang termasuk dalam pendaftaran tanah pada dasarnya meliputi dua bidang, yaitu :

- a. Data fisik merupakan keterangan yang mengenai letak, batas dan luas tanah termasuk keterangan tentang bangunan atau bagian bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
- b. Data yuridis merupakan keterangan mengenai status hukum pada bidang tanah, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

## **2.6 Macam- macam Pendaftaran Tanah**

Didalam sistem pendaftaran akta, data yuridis tanah yang bersangkutan yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT) dan ada pada sistem ini pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif, yang artinya tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftarkan.

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perbuatan kemudian harus dibuktikan dengan akta, akan tetapi dalam penyelenggaraan pendaftaran bukan akta yang didaftar tetapi haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahan kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Pada pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar daftar isiannya, yang dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebut buku tanah. Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan pada buku tanah. Dengan demikian juga dengan akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai

sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>18</sup>

Dalam sistem pendaftaran hak pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif, artinya sebelum melakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan oleh pejabat pendaftaran tanah yang melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (maintance)

### **2.6.1 Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah**

Karena belum semua tanah-tanah di Indonesia terdaftar maka apa yang selama ini dilaksanakan dan masih bisa kita dapati ditengah-tengah masyarakat, baik surat-surat yang dibuat oleh para notaris maupun atas surat-surat yang dibuat oleh para camat dengan berbagai ragam, untuk menciptakan bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai. Tanah-tanah tersebut ada yang belum dikonvensi, maupun tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan kemudian telah diduduki oleh rakyat baik dengan sengaja ataupun diatur oleh kepala-kepala desa dan disahkan oleh camat, seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak adat.

Penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah ini dilaksanakan oleh instansi yang membidang urusan pertanahan dengan dibantu oleh pejabat lain

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Yogyakarta : Djambatan, Hlm 77-78.

sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

- a. Penyelenggara pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b. Pelaksanaan pendaftaran tanah adalah kepala kantor pertanahan kabupaten dibantu oleh pejabat PPAT, pejabat lelang dan juga panitia adjudikasi untuk pendaftaran secara sistematis.

Dalam rangka terciptanya tertib administrasi pertanahan maka setiap bidang tanah dan satuan rumah susun wajib didaftar. Mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, dalam PP tersebut disebutkan bahwa ada 2 pelaksanaan tanah, yaitu :

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Yaitu pendaftaran yang dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah. Pendaftaran pertama kali ini sering kali disebut dalam masyarakat dengan istilah persertipikatan tanah karena memang pada dasarnya pendaftaran tanah untuk pertama kali ini dilakukan untuk tanah-tanah yang sebelumnya belum memiliki sertipikat. Pendaftaran tanah untuk kali pertama ini sering disebut juga pendaftaran tanah ini hak yang akan diberikan kepada pemiliknya berasal dari konvensi hak atas tanah yang ada sebelum UUPA, untuk diberikan dengan suatu hak atas tanah yang ada dalam UUPA.

Pendaftaran tanah pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;

- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan setipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Pendaftaran tanah untuk pertama kali ini dilaksanakan dengan dua cara, yaitu pendaftaran secara sistematis dan secara sporadis.

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Kegiatan untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek yang belum pernah di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran tanah ini dilakukan berdasarkan rencana kerja dari pemerintah, jadi merupakan proyek dari pemerintah, sehingga biaya di tanggung oleh pemerintah. Jadi inisiatif untuk pendaftaran tanah secara sistematis ini datangnya dari pemerintah.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena ini melalui cara akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadis, tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah maka diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

b. Pendaftaran tanah secara sporadik

Kegiatan untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa bidang obyek dalam satu wilayah atau bagian wilayah satu desa/kelurahan secara individu atau missal. Pendaftaran tanah secara sporadik ini juga bisa dilakukan secara individual, bisa juga secara massal, hanya saja untuk pendaftaran tanah ini, bukan dari pemerintah melainkan dari masyarakat pemilik tanah itu sendiri, sehingga biayanya juga ditanggung oleh mereka sendiri.<sup>19</sup>

c. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi akibat ada beralihnya, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir.

Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam

---

<sup>19</sup> Sovia Hasanah, S.H., Pendaftaran Tanah Secara Massal [Hukum Online.com Senin, 8 Mei 2017], <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pendaftaran-tanah-secara-massal-lt5902cfc84d40>, diakses pada tanggal 12 Desember 2021, Pukul 14:47.

penyelenggaraan pendaftarannya, bukan akta yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahan kemudian, akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian, didalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut buku-tanah. Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku-tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku-tanah hak yang bersangkutan.

Perubahan dapat terjadi berupa : jual-beli, tukar menukar, hibah, pewarisan, lelang, serta pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu, pemecahan, pemisahan, perubahan nama, hapusnya hak milik atas tanah serta hapusnya hak tanggungan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah ini meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebasan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk terciptanya tertib pertanahan, maka setiap perubahan yang terjadi atas tanah tersebut harus di daftar. Dalam pendaftaran tanah dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah inilah peran PPAT diperlukan, yaitu apabila terjadi perubahan data pendaftaran

tanah yang disebabkan terjadinya perubahan hukum yang berupa hak atas tanah dan pembebasan hak atas tanah.

## **2.7 Manfaat Pendaftaran Tanah dan Asas-asas Pendaftaran Tanah**

### **2.7.1 Manfaat Pendaftaran Tanah dalam pasal 19 UUPA, berbunyi :**

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini 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.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Urip Santoso, S.H., M.H. 2005, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group: hlm. 160



Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, dan untuk apa di pergunakan dan sebagainya.

### **2.7.2 Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan dengan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

- a. Yang dimaksud azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dapat dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama kepada para pemegang hak atas tanah.
- b. Azas aman yang dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Azas terjangkau dimaksud terjangkau bagi pihak-pihak yang memerlukan, khusus dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi rendah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus terjangkau oleh para masyarakat.
- d. Azas mutakhir yang dimaksud adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir. Untuk ini perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang

akan terjadi dikemudian hari. Azas mutakhir menuntut harus dipelihara data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan pada kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata yang terjadi dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

- e. Azas terbuka adalah data pendaftaran tanah yang harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan dalam kantor pertanahan harus sesuai dengan keadaan nyata dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar.

Tidak terwujudnya kepastian hukum tersebut di dorong oleh beberapa faktor:

1. Faktor sejarah kepemilikan tanah

Riwayat kepemilikan tanah yang di dasarkan pada hukum adat, maka pendaftaran tanah tidak merupakan keharusan. Dan walaupun ada kegiatan semacam pendaftaran tanah di masyarakat adat hanya untuk kepentingan pemungutan pajak. Oleh karena itu pendaftaran tanah masih diabaikan dan dianggap tidak penting sehingga pendaftaran tanah itu tidak dianggap sebagai kewajiban yang dapat memberikan manfaat bagi hak atas tanah masyarakat. Apalagi kepemilikan semula adalah kepemilikan yang bersifat kolektif maka bukti hak tidak menjadi sangat perlu. Ketika ada masyarakat tidak mau mendaftarkan tanah, dan bukti tanah selalu di abaikan sehingga kepentingan untuk kepastian hukum tidak terwujud dengan baik.

Kenyataan ini benar-benar sangat mempengaruhi kurangnya perhatian untuk mewujudkan kepastian akan miliknya, sehingga yang terjadi sekarang tanah-tanah di Negara ini lebih banyak tidak memiliki kepastian hukum karena lebih banyak belum terdaftar. Tetapi karena telah terjadi proses individualisasi yang terus-menerus atas hak bersama, maka sudah seharusnya pendaftaran tanah di terima dimasyarakat demi melindungi akan haknya.

Banyak masyarakat pohuwato yang belum mendaftarkan tanahnya karena faktor sejarah kepemilikan tanah tersebut.

## 2. Faktor Kelemahan Aturan Pendaftaran Tanah

Sampai saat ini, banyak masyarakat yang belum mengerti tentang aturan pendaftaran tanah. Oleh karena itu secara material aturan pendaftaran tanah seharusnya diharapkan dapat mempercepat pendaftaran tanah terwujud di Negara ini.

## 3. Faktor Pelaksana dan Pelaksanaan

Sampai saat ini, masih banyak keluhan dari masyarakat pada pelaksanaan untuk pendaftaran tanah. Akibat pelaksanaan dianggap tidak tegas, berbelit-belit dan lama, tentu jika ini muncul sudah pasti tidak terdorong lagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Masyarakat merasa susah, merasa terbebani.

## 4. Faktor kurangnya SDM

Dengan kurangnya tenaga kerja yang mengurus pengukuran tanah maka itu juga salah satu faktor hambatan dalam pembuatan sertipikat atas tanah.

5. Faktor kantor BPN yang jauh yang berada di kabupaten pohuwato

Masyarakat pohuwato khususnya yang berada di desa popayato kendala dengan kantor BPN yang jauh. Dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 BAB III tentang kantor wilayah dan kantor pertanahan pasal 8 ayat (2) menyatakan :

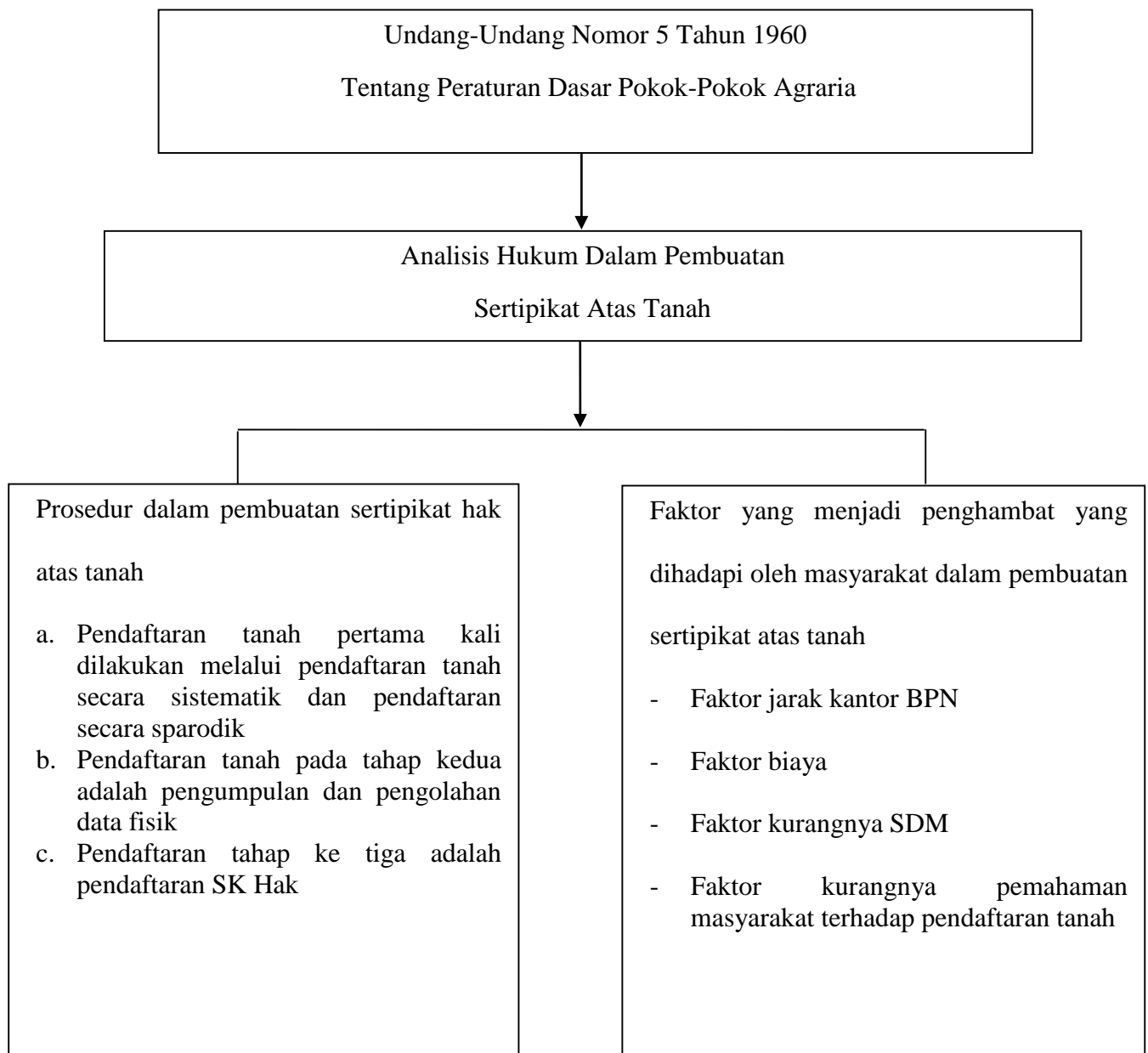
“Kantor Pertanahan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) Kantor Pertanahan di tiap kabupaten/kota.”<sup>21</sup>

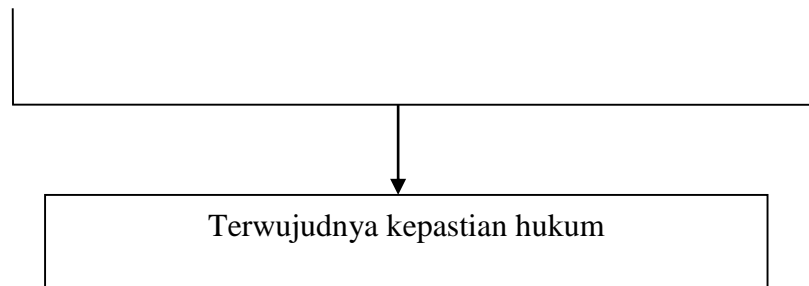
Perlakuan dari pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memberikan layanan public yang baik, akan menjadikan faktor tidak terwujudnya kepastian hukum bagi masyarakat. Artinya apa yang dikerjakan oleh negara dalam mendaftarkan tanah ini dianggap tidak benar secara hukum, sebab mereka yang mau mendaftar kurang mengerti apa isi pendaftaran dan apa manfaat setelah adanya sertipikat tanah tersebut. Ini sebenarnya harus dijelaskan oleh pelaksanaan pendaftaran tersebut, agar sertipikat tersebut bermakna bagi masyarakat.

---

<sup>21</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020, *tentang Badan Pertanahan Nasional*

## 2.8 Kerangka Pikir





## 2.9 Definisi Oprasional

1. Analisis adalah mengamati aktivitas objek dengan cara mendeskripsikan objek dan menyusun kembali komponennya untuk di kaji atau dipelajari lebih detail.
2. Analisis hukum adalah upaya mengetahui keadaan sebenarnya atas kondisi hukum yang telah ada dalam rangka memberikan penilaian untuk mengetahui apakah tujuannya telah tercapai dan sekaligus mengetahui manfaat pelaksanaan hukum yang detail.
3. Sertipikat adalah tanda surat keterangan tertulis dan tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan.
4. Sertipikat atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah berserta bangunannya.
5. Prosedur adalah teks yang menjelaskan langkah-langkah secara sistematis tentang cara melakukan dan membuat sesuatu.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Shintawinata50, pengertian prosedur, [Brainly.co.id 02 Desember 2019], tuliskan pengertian prosedur- Brainly.co.id <https://brainly.co.id/tugas/25862004>, diakses pada tanggal 02 Desember 2021, pukul 14:34 wita

6. Hak adalah sesuatu yang layak diterima oleh setiap manusia.
7. BPN yaitu melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan.
8. Tanah dalam kehidupan sehari-hari digunakan untuk berbagai makna dan sumber daya alam yang penting bagi kehidupan masyarakat.
9. Kepastian hukum adalah sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat.
10. Sistematis adalah suatu susunan yang digunakan untuk melakukan suatu kegiatan yang alurnya sesuai dengan aturan.
11. Saprodik adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau masal.
12. SDM atau sering disebut sumber daya manusia adalah sumber daya yang sangat penting bahkan tidak dapat dilepaskan dari sebuah organisasi, baik institusi maupun perusahaan.
13. Masyarakat awam adalah masyarakat yang kurang paham akan aturan yang berlaku.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Untuk penelitian ini calon peneliti menggunakan jenis penelitian normatif-empiris. Penelitian normatif-empiris adalah yang di dasarkan pada penelitian lapangan dengan penelitian kepustakaan.<sup>23</sup>

#### **3.2 Objek Penelitian**

Objek Penelitian adalah pembuatan setipikat atas tanah pada masyarakat pohnuwato

#### **3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini akan di lakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pohnuwato, mengenai pembuatan sertipikat atas tanah masyarakat pohnuwato.

Waktu penelitian dilakukan selama satu bulan setelah ujian proposal.

#### **3.4 Jenis dan Sumber Data**

Jenis dan Sumber Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data Primer

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta: hlm. 52



Data Primer yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh oleh peneliti dari sumber data langsung yaitu dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Pohuwato.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah suatu data yang di dapatkan dari hasil penelitian Pustaka

### **3.5 Populasi dan Sampel**

#### **3.5.1 Populasi**

Populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan dari objek pengamatan, pengamatan tersebut dilakukan di BPN Kab. Pohuwato dan sebagian masyarakat yang berada di pohuwato

#### **3.5.2 Sampel**

Sampel dalam penelitian ini penulis mengambil sampel dari populasi yang ada. Dengan sampel dalam penelitian ini adalah :

Pihak BPN : 1 orang

Masyarakat : 7 orang

### **3.6 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan Data Primer, maka teknik pengumpulan data yang akan digunakan adalah sebagai berikut :

- a. Wawancara, yaitu mewawancarai pihak-pihak yang terkait dalam penelitian ini yaitu pihak BPN dan Masyarakat terkait. Dan dengan dapat memberikan informasi dengan baik.
- b. Observasi, yaitu melakukan observasi sehingga peneliti mendapatkan informasi dari pengamatannya selama melakukan penelitian.

### **3.7 Teknik Analisis Data**

Teknik Analisis Data deskriptif kuantitatif ini dimaksud agar kasus-kasus yang terjadi di lokasi penelitian ini dapat di kaji lebih mendalam. Dan data yang sudah di dapat selanjutnya diperbaiki ulang dan dilihat kelengkapannya dan

diselingi dengan klasifikasi data untuk memperoleh sistematika pembahasan dengan rapih.

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Deskripsi Lokasi Penelitian**

##### **4.1.1 Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional Pohuwato**

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan merupakan instansi dari BPN yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato berdiri pada tahun 2007 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2007 tentang pelaksanaan tugas Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Pohuwato.

Kewenangan pelayanan di bidang pertanahan berada di tingkat kabupaten/kota maka Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia member kebijakan. Awalnya tugas Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Pohuwato masih menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Boalemo, setelah terbentuk Kabupaten Pohuwato maka segera dipersiapkan oleh Badan Pertanahan Nasional membentuk Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato yang definitive.

Langkah awalnya dengan membentuk Perwakilan Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato Berkedudukan di Marisa dengan tugas dan fungsinya adalah melaksanakan pelayanan pertanahan Kabupaten Pohuwato hingga pada

tahun 2007 terbentuklah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2007.

Berikut nama-nama Kepala Kantor yang pernah menjabat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pohuwato :

1. Hasan Hadju, B.Sc (Tahun 2007 sampai dengan tahun 2010)
2. Cecep Prayoga, SE (Tahun 2010 sampai dengan tahun 2011)
3. Ir. Heru Murti (Tahun 2011 sampai dengan tahun 2014)

Dalam melaksanakan kegiatannya di bidang pelayanan pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato mempunyai visi dan misi sebagai berikut :

VISI : menjadi lembaga yang mampu mewujudkan kebijakan dibidang pertanahan sesuai dengan kondisi dan potensi daerah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

MISI : mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk :

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan penggunaan dan pemanfaatan tanah (PAT);
3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan diseluruh

tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara dikemudian hari;

4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat;
5. Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

#### **4.2 Prosedur dalam pembuatan sertipikat atas tanah**

Dalam pasal 1 ayat (1) dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan sebagai berikut :

“ Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.<sup>24</sup>

Dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah dilakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis terlebih dahulu, dimana hasil dari proses tersebut menghasilkan sertipikat tanah. Proses ini merupakan proses yang penting dalam penerbitan sertipikat tanah. Karena dalam proses ini

---

<sup>24</sup> Pustaka Buana, 2017, *Kitab Undang-Undang Agraria & Pertanahan*, Jakarta, hlm. 275

dilakukan penelitian data yuridis bidang tanah dan pengumpulan data fisik bidang-bidang tanah yang akan dilampirkan dalam buku tanah.

#### **4.2.1 Pendaftaran tahap pertama**

Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pohuwato untuk pendaftaran pertama kali adalah pendaftaran tanah yang dilakukan kepada obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pada pasal 13 dengan ketentuan :

1. Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis.
2. Pendaftaran secara sistematis adalah didasarkan pada sesuatu rencana kerja dengan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri.
3. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.
4. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.<sup>25</sup>
  - a. Kegiatan pendaftaran tanah

---

<sup>25</sup> *Ibid.* hlm 282

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah bagi pemegang haknya, dilakukan dengan kegiatan sebagai berikut :

1. Dalam bidang yuridis pengumpulan berupa keterangan dan pencatatan :
  - a. Hak atas tanah (status hukum dari tanah)
  - b. Siapa pemegang haknya (subyeknya)
  - c. Hak atau beban lain yang ada diatas tanah
2. Kegiatan di bidang teknik geodesi berupa pengukuran, pemetaan tanah dengan hasil peta pemilikan tanah, surat-surat ukur dan gambar situasi.
3. Kegiatan di bidang administratif berupa pembukuan hasil dri kegiatan yuridis dan teknik geodesi diatas, dalam daftar umum secara kelanjutan dan terus-menerus.
4. Pemberian sertipikat atau surat-surat tanda bukti hak dan pemberian keterangan serta pelayanan kepada masyarakat mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan hak atas tanah yang tercantum dalam daftar umum.

#### **4.2.2 Pendaftaran tahap ke-dua**

Pendaftaran tanah pada tahap kedua adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan, pengukuran dan pemetaan ini meliputi ;



1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
4. Pembuatan daftar tanah;
5. Pembuatan surat ukur.

Dari hasil wawancara saya dengan pihak BPN Kabupaten Pohuwato Sri Bintang Pamungkaslara pada tahap pengukuran tanah ini ada beberapa kendala yang dialami mereka yaitu pada saat pengukuran tanah, pada saat pengukuran seharusnya ada tanda tangan tetangga batas sebelah tetapi tetangga batas sebelah tidak berada ditempat. Dan untuk melengkapi tanda tangan itu cukup menguras waktu, karena tanda tangan tetangga tertuang dalam Gambar Ukur (GU) itu persyaratan penerbitan peta bidang tanah.

Ada juga kendala ketika BPN sudah berada dilapangan untuk pengukuran tanah, patok batas tanah yang kebanyakan digunakan pada masyarakat itu batas tanah pada pohon, jika disuatu ketika pohon tersebut ditebang maka batas tanah tersebut juga hilang. Secara aturan patok batas tanah yang digunakan adalah besi/cor beton.<sup>26</sup>

Dalam pasal 17 ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan sebagai berikut :

---

<sup>26</sup> Hasil wawancara dengan Sri Bintang Pamungkaslara pada hari Senin, 11 April 2022 pukul 11: 00

“ Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.”<sup>27</sup>

Yang dimaksud pada pasal diatas adalah, kenyataan banyak tanah yang bentuknya kurang baik, maka dengan dilakukannya penataan batas dimaksud untuk bentuk bidang-bidang tanah tersebut tertata dengan baik.

Pada tahap kedua pendaftaran tanah ada beberapa kendala yang dialami pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pohuwato yang dikatakan oleh bapak Sri Bintang Pamungkaslara yaitu ada pada beberapa persyaratan yang belum lengkap seperti belum ada PPH, PBB tahun terbaru belum ada, surat waris yang harusnya sudah dibuat tapi ternyata belum dibuat tapi sudah terlanjur didaftar itu juga menguras waktu cukup lama.<sup>28</sup>

#### **4.2.3 Pendaftaran tahap ke-tiga**

Pendaftaran tahap ke tiga adalah pendaftaran SK Hak. Pada tahap ke tiga ini pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pohuwato menyatakan kendala terjadi pada antrian pengurusan pendaftaran sertifikat, jika banyak yang mendaftarkan tanah mereka maka harus mengikuti sesuai antrian.<sup>29</sup>

Mengenai kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dilakukan dalam beberapa tahap yang meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm 285

<sup>28</sup> Hasil wawancara dengan Sri Bintang Pamungkaslara pada hari Senin, 11 April 2022 pukul 11:00

<sup>29</sup> Hasil wawancara dengan Sri Bintang Pamungkaslara pada hari Senin, 11 April 2022 pukul 11:00

- b. Pembuktian gak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

### **4.3 Faktor penghambat/kendala dalam pembuatan sertipikat yang dialami masyarakat**

#### **4.3.1 Faktor jarak kantor BPN**

Beberapa masyarakat pohnato yang khususnya yang tinggal jauh dari kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kab. Pohnato yang jauh berada pada kecamatan marisa. Dalam penelitian ini saya mewawancarai 7 orang masyarakat pohnato mewakili dari beberapa kecamatan yang tinggal jauh dari kantor BPN Pohnato atau jauh dari kecamatan marisa. Pada saat penelitian saya mewawancarai masyarakat yang berasal dari popayato Sasmita Lusianti mengatakan bahwa salah satu kendala yang dihadapi untuk mengurus sertipikat adalah jarak kantor BPN yang jauh.<sup>30</sup>

Ada juga wawancara saya dengan Kasman Mohamad yang tinggal dikecamatan dengilo mengatakan bahwa salah satu faktor kendala yang dihadapinya adalah jauh dari kantor BPN Pohnato dan belum ada kantor pembantu yang bisa menangani masyarakat yang tinggal jauh dari kecamatan marisa. Karena itulah beberapa masyarakat belum melakukan pendaftaran tanah pada kabupaten pohnato.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Wawancara dengan Sasmita Lusianti pada hari Jumat, 1 April 2022 pukul 13:00

<sup>31</sup> Wawancara dengan Kasman Mohamad pada hari Senin, 4 April 2022 pukul 10:00

Program Pemerintah yaitu Larasita (pembuatan sertipikat keliling) di kabupaten pohuwato tidak berjalan. Dalam wawancara saya dengan pihak BPN Pohuwato Sri Bintang Pamungkaslara mengatakan bahwa tidak berjalannya program tersebut dikarenakan terkendala pada sistem jaringan. Karena dalam membuat sertipikat memerlukan jaringan internet untuk pendaftaran tanah. Itu juga menjadi alasan masih banyak tanah/lahan yang belum bersertipikat. <sup>32</sup>

#### **4.3.2 Faktor Biaya**

Dalam faktor ini pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pohuwato memiliki daftar tarif/biaya. Faktor biaya juga menjadi kendala pada beberapa masyarakat pohuwato dalam mengurus sertipikat. Biaya yang dimaksud ini adalah ketika jarak kantor BPN dengan tanah/lahan yang akan di ukur jauh maka tarif biayanya pun mahal. Ada beberapa masyarakat yang sudah mendaftarkan tanahnya tetapi ketika mengetahui tarif/biaya yang harus dibayarkan mereka mahal maka rakyat tersebut belum bisa melanjutkan proses pendaftaran tanah. Hasil wawancara saya dengan masyarakat yaitu Ramzes mengatakan bahwa semakin jauh dan semakin luas lahan yang ada di ukur maka biayanya menjadi mahal maka ini juga menjadi faktor kendala masyarakat dalam pendaftaran tanah. <sup>33</sup>

#### **4.3.3 Faktor kurangnya SDM**

---

<sup>32</sup> Hasil Wawancara dengan Sri Bintang Pamungkaslara pada hari Senin 11 April 2022 pukul 11:00

<sup>33</sup> Wawancara dengan Ramzes pada hari Jumat, 1 April 2022 pukul 14:00

Faktor ini menjadi salah satu kendala dalam pendaftaran tanah, kurangnya SDM dalam proses pengukuran tanah/lahan. Hasil wawancara saya dengan Moude mengatakan bahwa beliau pernah mengurus sertipikat dan menunggu giliran untuk pengukuran tanahnya cukup memakan waktu karena kurangnya SDM dalam pengukuran tanah. Dengan kurangnya SDM juga memperlambat kerja dilapangan. <sup>34</sup>

#### **4.3.4 Faktor kurangnya pemahaman masyarakat dalam pengurusan sertipikat atas tanah**

Dalam pendaftaran tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pohuwato pada hasil observasi saya di kantor BPN masih ada beberapa masyarakat yang belum paham soal prosedur pendaftaran tanah, sehingga ini menimbulkan adanya kendala karena mereka harus bolak-balik kantor BPN untuk mengetahui prosedur yang sesungguhnya.

---

<sup>34</sup> Wawancara dengan Moude pada hari Rabu, 6 April 2022 pukul 12:00

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian pada bab-bab sebelumnya, maka peneliti mengambil kesimpulan sebagai berikut :

##### **5.1.1 Prosedur dalam pembuatan sertipikat atas tanah**

Pada proses pendaftaran tanah pada BPN Kabupaten Pohuwato masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya masih ada yang belum paham dengan prosedur pendaftaran tanah .

Dalam pendaftaran tanah pada kantor BPN Pohuwato memiliki 3 tahap pendaftaran tanah untuk pertama dilakukan pemetaan & pengukuran lahan dan untuk tahap yang ke dua SK pemberian Hak Milik dan yang ke tiga pendaftaran SK Hak, dalam hal penerbitan SK Hak memerlukan waktu karena harus sesuai antrian.

##### **5.1.2 Faktor penghambat/kendala dalam pembuatan sertipikat**

- Jarak kantor BPN Kabupaten Pohuwato yang jauh untuk masyarakat yang berada di popayato, popayato barat, dengilo, lemito, taluditi, patilanggio, popayato timur jadi cukup sulit dijangkau oleh beberapa masyarakat. dari

ke tujuh masyarakat yang saya wawancarai ini kurang lebih sama mengatakan bahwa faktor jarak kantor BPN yang jauh.

- Faktor biaya yang dibutuhkan pada saat pendaftaran tanah yang cukup mahal, semakin jauh jarak lahan dan semakin besar lahan yang akan diukur oleh pihak BPN maka semakin mahal biaya yang akan dibayar oleh masyarakat. Faktor kurangnya SDM dalam pengukuran lahan.
- Faktor kurangnya pemahaman masyarakat dalam pengurusan sertipikat atas tanah.

## 5.2 SARAN

474

5.2.1 untuk BPN Kabupaten Pohuwato agar dapat membuat kantor pembantu untuk masyarakat yang tinggal jauh dari kantor BPN yang berada dikecamatan marisa.

Dan juga menjalankan kembali program/fasilitas larasita (pembuatan sertipikat keliling) agar masyarakat yang jauh dari kantor BPN bisa mendaftarkan tanahnya.

5.2.2 Untuk masyarakat agar lebih memahami prosedur dan mekanisme dalam pembuatan sertipikat tanah. Dan juga dalam batas tanah sebaiknya menggunakan cor/beton, agar batas tanah dapat terjaga dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.P., 2009, *Perlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju), hlm. 18
- Bachtiar Effendie, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni/1983/Bandung, Banjarmasin: hlm. 13
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: djambatan, hlm. 18
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Yogyakarta : Djambatan, Hlm 77-78.
- Jhon Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta: Hlm. 23
- Pustaka Buana, 2017, *Kitab Undang-Undang Agraria & Pertanahan*, Jakarta, hlm. 275
- S. Chandra, 2003, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*. Grasindo, Jakarta: hlm. 3.
- Soerjono Soekanto, 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta: hlm. 52
- Urip Santoso, 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Meida Group, hlm. 82
- Urip Santoso, S.H., M.H. 2005, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group: hlm. 160
- Wibawanti Sri Erna & Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, liberty yoga, Yogyakarta: hlm. 171

## UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional



Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah

## INTERNET

Rachmi Airin Timomor, Mengenal Pengertian Fungsi dan Jenis Sertifikat Tanah, [rumah123.com], [https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html?%7Bifpla:ds\\_e\\_product-group\\_id](https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html?%7Bifpla:ds_e_product-group_id), diakses pada tanggal 12 Desember 2021, Pukul 14:29.

Sovia Hasanah, S.H., Pendaftaran Tanah Secara Massal [Hukum Online.com Senin, 8 Mei 2017], <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pendaftaran-tanah-secara-massal-lt5902cfc84d40>, diakses pada tanggal 12 Desember 2021, Pukul 14:47.

Shintawinata50, pengertian prosedur, [Brainly.co.id 02 Desember 2019], tuliskan pengertian prosedur- Brainly.co.id <https://brainly.co.id/tugas/25862004>, diakses pada tanggal 02 Desember 2021, pukul 14:34 wita





KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO  
LEMBAGA PENELITIAN

Kampus Unisan Gorontalo LL.3 - Jln. Achmad Nadjamuddin No. 17 Kota Gorontalo  
Telp: (0435) 8724466, 829975 E-Mail: lembagapenelitian@unisan.ac.id

Nomor : 4018/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/III/2022

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Kepala Badan Pertanahan Nasional Pohuwato

di,-

Tempat

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dr. Rahmisyari, ST.,SE.,MM

NIDN : 0929117202

Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Indah Paramita

NIM : H1118223

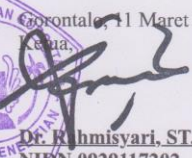
Fakultas : Fakultas Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Lokasi Penelitian : KANTOR BPN POHUWATO

Judul Penelitian : ANALISIS HUKUM DALAM PEMBUATAN SERTIFIKAT  
ATAS TANAH (STUDI KASUS BPN POHUWATO)

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 11 Maret 2022  
Ketua,  
  
Dr. Rahmisyari, ST.,SE.,MM  
NIDN 0929117202

+



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN POHUWATO  
PROVINSI GORONTALO**

Jalan Trans Sulawesi Desa Teratai Kec. Marisa Kab. Pohuwato Prov. Gorontalo 96266  
Telepon / Faksimil : 0443 - 210383 Email : pertanahan.pohuwato@gmail.com

**SURAT KETERANGAN TELAH SELESAI MELAKSANAKAN PENELITIAN**

Nomor : 156/100-75.04/IV/2022

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yogi Susatwoko, S.E.  
NIP : 19880916 201801 1 001  
Pangkat/ Golongan : Penata - III/c  
Jabatan : Kepala Subbagian Tata Usaha

Dengan ini menerangkan kepada :

Nama : Indah Paramita  
NIM : H1118223  
Fakultas/Jurusan : Hukum/Ilmu Hukum  
Judul Penelitian : Analisis Hukum Dalam Pembuatan Sertipikat Atas Tanah (Studi Kasus BPN Pohuwato)

Berdasarkan Surat Izin Penelitian Nomor : 4018/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/III/2022 tanggal, 28 Maret 2022 bahwa yang bersangkutan adalah benar-benar telah melaksanakan penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan seperlunya .

Marisa, 11 April 2022

An. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Pohuwato  
Kepala Subbagian Tata Usaha

Yogi Susatwoko, S.E.  
NIP. 19840927 201101 1 007



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR dan pastikan menuju ke alamat <https://eoffice.atrbpn.go.id/>

*Melayani, Profesional, Terpercaya*

# 1.03



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO  
FAKULTAS HUKUM**

Surat Keputusan Mendiknas RI No. 84/D/O/2001  
Terakreditasi BAN-PT Nomor : 4147/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2017, Tanggal 31 Oktober 2017  
Jl. Ahmad Najamuddin No. 17 Telp. (0435) 829975 Fax. (0435) 829976 Gorontalo

**SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI**  
**No. 026/FH-UIG/S-BP/V/2022**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DR. Rusmulyadi, S.H.,M.H  
NIDN : 0906037503  
Jabatan : Dekan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Indah Paramita  
NIM : H.11.18.223  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Judul Skripsi : Analisis hukum dalam pembuatan sertifikat atas tanah (studi kasus BPN Pohuwato)

Sesuai hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi **Turnitin** untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil *Similarity* sebesar 29%, berdasarkan Peraturan Rektor No. 32 Tahun 2019 tentang Pendeteksian Plagiat pada Setiap Karya Ilmiah di Lingkungan Universitas Ichsan Gorontalo dan persyaratan pemberian surat rekomendasi verifikasi calon wisudawan dari LLDIKTI Wil. XVI, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 30%, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan **BEBAS PLAGIASI** dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Mengetahui  
Dekan  
**DR. RUSMULYADI, S.H.,M.H.**  
NIDN. 0906037503

Gorontalo, 27 Mei 2022  
Tim Verifikasi,

**SAHARUDDIN, S.H.,M.H.**  
NIDN. 0927028801

Terselipir :  
Hasil Pengecekan Turnitin



Similarity Report ID: oid:25211:17638396

### ● 29% Overall Similarity

Top sources found in the following databases:

- 29% Internet database
- 4% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database
- 2% Submitted Works database

#### TOP SOURCES

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	<b>dspace.uui.ac.id</b> Internet	7%
2	<b>repository.unpas.ac.id</b> Internet	3%
3	<b>digilibadmin.unismuh.ac.id</b> Internet	3%
4	<b>Repository.Umsu.Ac.Id</b> Internet	3%
5	<b>core.ac.uk</b> Internet	2%
6	<b>repository.unhas.ac.id</b> Internet	1%
7	<b>repository.uhn.ac.id</b> Internet	1%
8	<b>wisuda.unissula.ac.id</b> Internet	1%

Sources overview

9	<b>hukumonline.com</b> Internet	<1%
10	<b>jurnaltoddoppuli.wordpress.com</b> Internet	<1%
11	<b>lontar.ui.ac.id</b> Internet	<1%
12	<b>id.123dok.com</b> Internet	<1%
13	<b>digilib.unila.ac.id</b> Internet	<1%
14	<b>text-id.123dok.com</b> Internet	<1%
15	<b>slideshare.net</b> Internet	<1%
16	<b>eprintslib.ummgl.ac.id</b> Internet	<1%
17	<b>fahum.umsu.ac.id</b> Internet	<1%
18	<b>adoc.pub</b> Internet	<1%
19	<b>fuadkamaluddin.wordpress.com</b> Internet	<1%
20	<b>repository.usu.ac.id</b> Internet	<1%





Similarity Report ID: oid:25211:17638396

21

repository.uph.edu

Internet

<1%