

**PELAYANAN PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG**

(Skripsi)

Oleh
ASTRI LINDA WOU MULEI



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRAK

PELAYANAN PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh

ASTRI LINDA WOU MULEI

Pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak milik atas tanah dan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan. Salah satu program Pemerintah dalam mencapai tujuan tersebut adalah melaksanakan Pendaftaran Tanah secara Sporadik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Permasalahan penelitian ini adalah: (1) Bagaimana Pelayanan Penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung? (2) Apakah hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam memberikan layanan penerbitan sertifikat tanah?

Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan hukum normatif dan empiris. Jenis data terdiri dari data primer dan data sekunder yang dikumpulkan dengan wawancara dan dokumentasi. Analisis data menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan: (1) Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung perlu meningkatkan mutu pelayanan agar memenuhi Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan meskipun sudah dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku meliputi: Tahap pengajuan permohonan oleh pemohon, Tahap proses layanan berupa pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah, pembuktian dan pembukuan hak, penerbitan sertifikat, pengarsipan daftar umum dan dokumen, serta penyerahan sertifikat hak atas tanah kepada pemohon. (2) Hambatan- hambatan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam pelayanan penerbitan sertifikat tanah adalah kurangnya sumber daya manusia, kurangnya komunikasi antara pemohon dengan petugas dari Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam melaksanakan pengukuran dan penetapan batas-batas bidang tanah, serta pemohon sulit dalam melengkapi persyaratan sehingga memperlambat dalam proses penerbitan sertifikat tanah.

Kata Kunci: Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah, Kota Bandar Lampung

**PELAYANAN PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG**

**Oleh
ASTRI LINDA WOU MULEI**

Skripsi
Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

Judul Skripsi : **PELAYANAN PENERBITAN SERTIFIKAT
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA
BANDAR LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **Astri Linda Wou Mulei**

No. Pokok Mahasiswa : 1512011296

Jurusan : Hukum Administrasi Negara

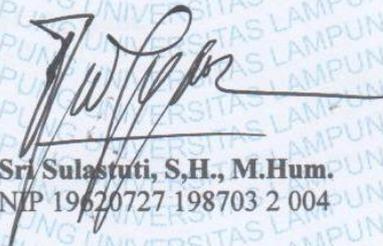
Fakultas : Hukum




Dr. FX. Sumarja, S.H., M.H.
NIP 19650622 199003 1 001


Eka Deviani, S.H., M.H.
NIP 19731020 200501 2 002

2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara,


Sri Sulastuti, S.H., M.Hum.
NIP 19620727 198703 2 004

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

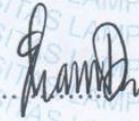
Ketua

: **Dr. FX. Sumarja, S.H., M.H.**



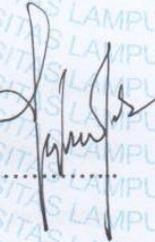
Sekretaris/Anggota

: **Eka Deviani, S.H., M.H.**



Penguji Utama

: **Upik Hamidah, S.H., M.H.**



2. Dekan Fakultas Nukum

Prof. Dr. Maroni, S.H., M.Hum.

NIP 19600316 198703 1 002



Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 27 Februari 2019

PERNYATAAN SKRIPSI MAHASISWA

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Astri Linda Wou Mulei
Nomor Pokok Mahasiswa : 1512011296
Program Studi : Ilmu Hukum
Jurusan/Fakultas : Hukum Administrasi Negara/Hukum
Alamat : Jl. Onta No. 77, Kel. Sidodadi, Kec. Kedaton,
Bandar Lampung 35147.

Dengan ini menyatakan bahwa benar ini adalah penelitian saya sendiri. Paparan materi dalam laporan penelitian ini belum pernah dipublikasikan atau ditulis oleh orang lain atau telah dipergunakan dan diterima sebagai persyaratan penyelesaian studi pada Universitas atau Institut lain.

Bandar Lampung, 27 Februari 2019



Astri Linda Wou Mulei
NPM 1512011296

RIWAYAT HIDUP



Penulis mengawali pendidikan di TK Pertiwi Bandar Lampung, Sekolah Dasar Kartika II – 5 Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2009, Sekolah Menengah Pertama yang ditempuh di SMP Negeri 4 Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2012, dan menyelesaikan pendidikan di Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 2 Bandar Lampung pada tahun 2015.

Penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN) pada tahun 2015 dan penulis mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) selama 40 hari di Desa Way Nipah, Kecamatan Pematang Sawa, Kabupaten Tanggamus pada tahun 2018.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif mengikuti seminar daerah maupun nasional dan organisasi kemahasiswaan yaitu sebagai Anggota Badan Intelektual Muda (BIM) FH-Unila periode 2015-2016, Anggota Dinas PSDM BEM FH-Unila periode 2016-2017, Wakil Kepala Bidang Seni dan Kekaryaannya BEM FH-Unila periode 2017-2018 dan Himpunan Mahasiswa (HIMA) Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari satu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.”

(Q.S. Al-Insyirah Ayat 6-8)

Just because it's hard, doesn't mean it's impossible. You can do it.

(Astri Linda Wou Mulei)

The things you have been worrying about, God is already working on it.

(Unknown)

PERSEMBAHAN

Atas Ridho Allah SWT dan kerendahan hati

Kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua orang tuaku terkasih Bapak Yuldi Kurniansah dan Ibu Yeni Irma yang selama ini telah memberikan cinta, kasih sayang, kebahagiaan, pengorbanan, motivasi, serta semangat melalui bait doa, setiap tetesan keringat, setiap langkah kaki, yang semuanya hanya untuk keberhasilanku.

Almamater tercinta Universitas Lampung, tempatku memperoleh ilmu dan merancang mimpi yang menjadi sebagian jejak langkahku menuju kesuksesan.

SANWACANA

Alhamdulillahirobbil'alamin, Segala puji dan syukur kepada Allah SWT karena atas rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung”**, Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis berharap agar apa yang tersaji dalam skripsi ini dapat menjadi acuan pembandingan yang bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik secara langsung, maupun tidak langsung, untuk itu pada kesempatan ini dengan segala ketulusan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. F.X. Sumarja, S.H., M.H., selaku Pembimbing I, atas bimbingan, motivasi, ketersediaan waktunya di sela-sela kesibukannya dan saran yang diberikan dalam proses penyusunan sampai dengan skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Ibu Eka Deviani, S.H.,M.H., selaku Pembimbing II dan juga selaku dosen Pembimbing Akademik atas bimbingan, nasihat, kebaikan hatinya dan saran yang diberikan dalam proses penyusunan sampai dengan skripsi ini dapat terselesaikan.
3. Ibu Upik Hamidah, S.H.,M.H., selaku Penguji Utama yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang membangun dalam penulisan skripsi ini.

4. Ibu Ati Yuniati ,S.H.,M.H., selaku Dosen Pembahas II yang senantiasa memberikan kritik, saran dan masukan demi kesempurnaan skripsi ini.
5. Bapak Prof. Dr. Maroni, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
6. Ibu Sri Sulastuti, S.H., M. Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung.
7. Bapak Sholin E.M, S.E., selaku Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung , Bapak Zainal Abidin,S.H., selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan , Ibu Dita Malikha,S.P., selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Masyarakat, Bapak Ivan Rifky Widiatmoko, S.H., dan Bapak Udin selaku Pegawai Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang telah memberikan bantuan berupa izin penelitian skripsi, dukungan serta informasi seputar materi penelitian kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Kepada Orangtuaku Tercinta, Ayahanda Yuldi Kurniansah dan Ibunda Yeni Irma terimakasih sedalam-dalamnya atas doa yang tiada henti mengiringi langkahku, limpahan kasih sayang, dukungan serta nasihat. Tiada kata yang dapat menggambarkan rasa syukur dan terimakasih penulis atas segala hal yang telah diberikan.
9. Seluruh dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat berharga bagi saya untuk terus melangkah maju.

10. Keluarga Besarku yang selalu mendukung dan mendoakan agar dapat menyelesaikan perkuliahan ini dengan baik dan lancar.
11. Muhammad Aldi Purnama yang selalu memberi motivasi, bantuan dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Sahabat-sahabat terbaik, Visiana Ranggita, Siti Syifazalia, Dara Ayu, Asyiva. Terimakasih atas doa, dukungan, kebersamaan yang selalu diberikan.
13. Sahabat-sahabat SMA, Annely, Meilisa, Rizki Annisa, Rizky Khairunnisa, Regina , Marsha, Annisa Putri, dan Hexost Smanda. Terimakasih atas ketulusan, kebahagiaan, dan kebersamaan yang telah diberikan.
14. Sahabat-sahabat Tersayang selama menjalani masa perkuliahan, Rizha Claudilla, Asyiva Adietta, Intan Elisaputri, Septy Nadya, Yasmin Nurjihan, Ririk Marantika, Widita Febby, Octyarus Wianty dan Regita Kismaya. Terimakasih atas doa, semangat, saran, dan kebersamaannya selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universtas Lampung.
15. Teman-teman perkuliahanku Manawa Salwa, Reza Pahlevi, Bambang, Bima, Ridho, Alqas, Eka, Chandra, Nadhifah, Ratna, Yuris, Sukma, Wulan, Stefany, Yulia, Ikhsan, Nauval, Maul dan Kawan seperjuangan yang tidak bisa disebutkan semuanya yang memberikan dukungan serta doa yang telah diberikan.
16. Teman-Teman Seperjuangan Angkatan 2015 Fakultas Hukum khususnya Bagian Hukum Administrasi Negara Universitas Lampung.
17. Keluarga dan teman-teman KKN Way Nipah, Cynthia, Elsa, Mayang, Wahyu, Forky, Beni yang telah memberi pengalaman serta pelajaran berarti selama 40 hari KKN.

18. Keluarga Besar BEM, BIM, dan Persikusi Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan saya banyak pengalaman dan pelajaran dalam berorganisasi.

19. Semua pihak yang terlibat yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, penulis mengucapkan banyak terima kasih atas bantuan dan dukungan dalam penyelesaian skripsi ini.

20. Almamaterku tercinta, Universitas Lampung.

Penulis berdoa semoga semua kebaikan dan amal baik yang telah diberikan akan mendapatkan balasan pahala dari sisi Allah SWT yang lebih setimpal. Akhir kata, penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua. Aamiin.

BandarLampung, Februari 2019

Penulis

Astri Linda Wou Mulei

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
COVER DALAM	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
RIWAYAT HIDUP	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
SAN WACANA	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan dan Tujuan Penelitian	7
1.2.1 Permasalahan.....	7
1.2.2 Tujuan Penelitian	7
1.3 Ruang Lingkup dan Manfaat Penelitian.....	7
1.3.1 Ruang Lingkup Penelitian.....	7
1.3.2 Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Pelayanan Publik	9
2.1.1 Pengertian Pelayanan Publik.....	9
2.1.2 Asas - Asas Pelayanan Publik	10
2.1.3 Prinsip – Prinsip Pelayanan Publik	11
2.2 Pendaftaran Tanah	13
2.2.1 Pengertian, Objek, dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	13
2.2.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	16
2.2.3 Asas – Asas Pendaftaran Tanah	17
2.2.4 Sistem Pendaftaran Tanah	19
2.2.5 Kegiatan Pendaftaran Tanah	20
2.2.6 Prosedur, Sanksi, Biaya Pendaftaran Tanah.....	24
2.3 Sertifikat Tanah	31
2.3.1 Pengertian Sertifikat Tanah	31
2.3.2 Fungsi Sertifikat Tanah	32
2.3.3 Jenis – Jenis Sertifikat Tanah	33
2.3.4 Syarat – Syarat Penerbitan Sertifikat Tanah.....	37

BAB III METODE PENELITIAN	39
3.1 Pendekatan Masalah.....	39
3.2 Sumber Data.....	39
3.2.1 Data Primer.....	40
3.2.2 Data Sekunder	41
3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data	43
3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data	43
3.3.2 Prosedur Pengolahan Data.....	44
3.4 Analisis Data	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	46
4.1 Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung	46
4.1.1 Visi, Misi, dan Motto Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung	48
4.1.2 Sumber Daya	49
4.1.3 Struktur Organisasi.....	51
4.2 Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah Sporadik pada Tanah yang Belum Bersertifikat pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung	54
4.2.1 Persyaratan permohonan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung	55
4.2.2 Ketepatan Waktu dalam Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung	61
4.2.3 Ketepatan Biaya Dalam Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung	64
4.2.4 Prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.....	65
4.3 Hambatan- Hambatan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah.....	73
BAB V PENUTUP	76
5.1 Kesimpulan.....	76
5.2 Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berlakunya Undang - Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, diharapkan dapat memberikan dampak nyata yang luas terhadap peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Tuntutan masyarakat pada saat ini cenderung meningkat di bidang pelayanan publik. Kualitas pelayanan pun sering menjadi pertanyaan tersendiri bagi masyarakat. Pelayanan pada dasarnya merupakan kegiatan atau manfaat yang ditawarkan oleh suatu pihak kepada pihak lain yang bersifat tidak berwujud.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No.25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik mengatur bahwa pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan-perundangan bagi setiap warga Negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara publik. Di dalam pelayanan administratif terdapat pelayanan penerbitan sertifikat tanah untuk menjamin hak milik atas tanah masyarakat.

Salah satu kebutuhan primer setelah kebutuhan sandang dan pangan yang penting untuk kelangsungan hidup penduduk atau manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan di atas sebidang tanah. Tanah ditempatkan sebagai suatu

bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Kebutuhan-kebutuhan tersebut kadang-kadang menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat. Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh seorang sehingga sudah sepantasnya hal mengenai tanah diatur dalam suatu undang-undang.¹

Di Indonesia, Undang – Undang yang mengatur masalah pertanahan adalah Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Salah satu tujuan pokok UUPA adalah memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat, dengan telah dilaksanakannya pendaftaran tanah pada setiap tanah di seluruh Indonesia. Undang- Undang ini memberikan dasar-dasar untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia. Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut termuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur Peraturan Pemerintah”.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah , yang dimaksud dengan pendaftaran tanah ialah "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

¹ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2010, hlm. 26-27.

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.”

Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting karena pertama, sertifikat memberikan kepastian hukum. Kedua, dengan kepemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu, sertifikat memiliki nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan investasi untuk masa depan.

Kekuatan hukum yang diberikan oleh sertifikat untuk tanah hak milik akan lebih kuat lagi bila umur sertifikat tersebut telah mencapai lima tahun. Orang atau pihak lain tidak akan bisa menggugat atau merebutnya dengan mudah. Kepastian tersebut didapatkan dari Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

- 1) Sertifikat merupakan surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai

hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tida

- 3) Mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Kepastian hukum yang diperoleh dengan diterbitkannya sertifikat, akan lebih terjamin yang meliputi :

- 1) Kepastian hukum tentang subyeknya, maksudnya adalah dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah secara yuridis telah terjamin bahwa orang yang namanya tersurat di dalam sertifikat sebagai pemilik atas tanah tertentu.
- 2) Kepastian tentang obyeknya, maksudnya dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah, baik letak, luas maupun batas-batas tanah lebih terjamin karena didalam sertifikat hal-hal yang berkenaan dengan suatu bidang tanah termaksud gambar situasi termuat didalamnya.

Terciptanya kedua kepastian hukum di atas diharapkan sengketa atau konflik di bidang pertanahan lambat laun akan semakin berkurang dan inilah sebenarnya produk akhir dari pendaftaran tanah . Produk akhir pendaftaran tanah, khususnya untuk tanah hak adalah sertifikat tanah.

Sertifikat hak atas tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, Sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertifikat Hak

Atas Tanah dapat dibatalkan.² Kelemahan dalam hal memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemilik terutama terletak pada perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sertifikat berhadapan dengan kekuatan yang mengatasnamakan kepentingan umum.³ Pengertian “pemilik” bukan diartikan sebagai *eigendom* yang memiliki hak mutlak. Bangsa yang saat ini ditujukan untuk menyebut “Negara” (Negara bangsa) diidentifikasi bukan sebagai hak pemerintah”.⁴ Banyak gugatan ke Pengadilan yang akhirnya dimenangkan Pemerintah, dan pemegang sertifikat akhirnya kehilangan tanahnya.⁵

Akibat sengketa hukum atas tanah, tidak sedikit sertifikatnya untuk sementara keberlakuannya dalam keadaan *status quo*, artinya tidak dapat dilakukan peralihan hak dalam bentuk dan cara apa pun. Sifat permasalahan dari suatu sengketa sertifikat hak atas tanah secara umum ada beberapa macam, yaitu:

1. Persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya;
2. Bantahan terhadap sesuatu alas ak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata);
3. Kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang tidak benar;

² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Cetakan Kelimabelas, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm. 398

³ Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sekarang diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

⁴ FX. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Indepth Publising, Bandar Lampung, 2012, hlm. 17.

⁵ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*, Cetakan I, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 142.

4. Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek social praktis (bersifat strategis).⁶

Pelayanan pendaftaran tanah dalam rangka penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh tim risalah pembuatan sertifikat di Kantor Pertanahan secara terus-menerus yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek tanah yang belum terdaftar dalam suatu wilayah atau bagian wilayah. Munculnya stigma di masyarakat bahwa prosedur penerbitan sertifikat tanah sangat menyulitkan bagi masyarakat awam yang minim pengetahuan mengenai penerbitan sertifikat tanah. Hal ini akan berdampak pada masyarakat yang malas untuk mengurus hak atas tanahnya dalam memperoleh kepastian hukum atas bidang tanah yang dikuasai atau dimilikinya.

Atas dasar ketentuan di atas, Sebagai salah satu faktor penting bagi terlaksananya program pembuatan sertifikat tanah, maka tingkat kesadaran masyarakat perlu diperhatikan terutama terhadap individu yang memiliki tanah sekaligus yang berkepentingan terhadap pengelolaan tanah tersebut. Hal ini menjadi tugas dari Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai institusi yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang pertanahan.

Mengacu pada latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka penulis mengambil judul **“Penerbitan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung”**

⁶ Rusmadi Murod, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan I, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 23.

1.2 Permasalahan dan Tujuan Penelitian

1.2.1 Permasalahan

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahan yang akan diteliti adalah:

1. Bagaimanakah Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung?
2. Apakah hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung Dalam Memberikan Layanan Penerbitan Sertifikat Tanah?

1.2.2 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diajukan maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.
2. Untuk Mengetahui Faktor Penghambat Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

1.3 Ruang Lingkup dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup ilmu dalam penelitian ini adalah Hukum Administrasi Negara dengan kajian mengenai pelayanan penerbitan sertifikat tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan hambatan-hambatan Kantor Pertanahan Kota Bandar

Lampung dalam memberikan layanan penerbitan sertifikat tanah. Ruang lingkup lokasi penelitian adalah pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan untuk menambah pengembangan pengetahuan di bidang ilmu Hukum Administrasi Negara yang khususnya terhadap pelaksanaan para administrasi Negara dalam penerbitan sertifikat tanah di bidang pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, sebagai sumbangan pemikiran dalam mengoptimalkan pelayanan dalam penerbitan sertifikat tanah untuk pertama kali.
- b. Bagi Penulis dan Masyarakat, Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengembangan Ilmu Pengetahuan bidang hukum khususnya dalam hal kesadaran masyarakat dalam pendaftaran hak atas tanah dan memberikan pemahaman mengenai pelayanan dalam penerbitan sertifikat tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pelayanan Publik

2.1.1 Pengertian Pelayanan Publik

Definisi Pelayanan Publik menurut Kepmenpan Nomor 25 tahun 2004 adalah segala kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai upaya pemenuhan kebutuhan penerima layanan, maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan. Subarsono mendefinisikan bahwa Pelayanan publik sebagai serangkaian aktivitas yang dilakukan oleh birokrasi publik untuk memenuhi kebutuhan warga pengguna.⁷ Sedangkan menurut Sinambela, pelayanan publik adalah: pemenuhan keinginan dan kebutuhan masyarakat oleh penyelenggara negara. Sinambela menyatakan bahwa kualitas pelayanan berhubungan erat dengan pelayanan yang sistematis dan komprehensif yang lebih dikenal dengan konsep pelayanan prima. Penyelenggaraan pelayanan publik perlu memperhatikan dan menerapkan prinsip, standar, pola penyelenggaraan, biaya, pelayanan bagi penyandang cacat, lanjut usia, wanita hamil dan balita, pelayanan khusus, biro jasa pelayanan, tingkat

⁷ Agus Dwiyanto, *Mewujudkan Good Geovernance Melalui Pelayanan Publik*, UGM Press, Yogyakarta, 2006, hlm. 136.

kepuasan masyarakat, pengawasan penyelenggaraan, penyelesaian pengaduan sengketa, serta evaluasi kinerja penyelenggaraan pelayanan publik.⁸

2.1.2 Asas –Asas Pelayanan Publik

Pada dasarnya pelayanan publik dilaksanakan dalam suatu rangkaian kegiatan terpadu yang bersifat sederhana (dalam arti lugas, bukan dengan cara yang tradisional), terbuka, lancar, tepat, lengkap, wajar, dan terjangkau. Oleh sebab itulah setidaknya-tidaknya mengandung unsur-unsur dasar (asas-asas) antara lain sebagai berikut:⁹

1. Hak dan kewajiban, baik bagi pemberi dan penerima pelayanan publik tersebut, harus jelas dan diketahui dengan baik oleh masing-masing pihak, sehingga tidak ada keragu-raguan dalam pelaksanaannya.
2. Pengaturan setiap bentuk pelayanan umum harus disesuaikan dengan kondisi kebutuhan dan kemampuan masyarakat untuk membayar berdasarkan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku, dengan tetap berpegang pada efisiensi dan efektivitasnya. (Kebijakan publik yang melahirkan aturan perundang-undangan/perda tersebut, harus menganut prinsip partisipasi masyarakat sejak masukan proses sehingga pengambilan keputusannya, karena masyarakatlah yang, menjadi obyek pelayanan tersebut).

⁸ Lijan Poltak Sinambela, *Reformasi Pelayanan Publik: Teori, Kebijakan, dan Implementasi*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2006, hlm. 8.

⁹ Amin Ibrahim, 2008, *Teori dan Konsep Pelayanan Publik serta Implementasinya*, Bandung, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 19-20.

3. Mutu proses keluaran dan hasil pelayanan publik tersebut harus diupayakan agar dapat memberikan keamanan, kenyamanan, kelancaran, dan kepastian hukum yang dapat dipertanggungjawabkan (mestinya juga dengan penuh empati dalam pelayanannya).

2.1.3 Prinsip – Prinsip Pelayanan Publik

Berdasarkan Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63/KEP/M.PAN/7/2003 Tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik, menjelaskan tentang prinsip pelayanan publik yang harus diperhatikan dalam penyelenggaraan pelayanan publik. Adapun prinsip-prinsip penyelenggaraan pelayanan publik, antara lain sebagai berikut:

1. Kesederhanaan.

Kriteria ini mengandung arti bahwa prosedur atau tata cara pelayanan diselenggarakan secara mudah, lancar, cepat, tepat, tidak berbelit-belit, mudah dipahami dan mudah dilaksanakan oleh masyarakat yang meminta pelayanan.

2. Kejelasan dan Kepastian.

Kriteria ini mengandung arti adanya kejelasan dan kepastian mengenai:

- a. Prosedur atau tatacara pelayanan.
- b. Persyaratan pelayanan.
- c. Unit kerja dan atau pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab dalam memberikan pelayanan.
- d. Rincian biaya atau tarif pelayanan dan tatacara pembayarannya.
- e. Jadwal waktu penyelesaian pelayanan.

3. Keamanan.

Kriteria ini mengandung arti bahwa proses serta hasil pelayanan dapat memberi rasa aman, kenyamanan, dan dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

4. Akurasi

Produk pelayanan publik diterima dengan benar, tepat dan sah.

5. Keamanan

Proses dan produk pelayanan publik memberikan rasa aman dan kepastian hukum.

6. Tanggungjawab

Pimpinan penyelenggara pelayanan publik atau pejabat yang ditunjuk bertanggungjawab atas penyelenggaraan pelayanan dan penyelesaian keluhan/persoalan dalam melaksanakan pelayanan publik.

7. Kelengkapan Sarana dan Prasarana

Tersedianya sarana dan prasarana kerja, peralatan kerja dan pendukung lainnya yang memadai termasuk penyediaan sarana teknologi telekomunikasi dan informatika (telematika).

8. Kemudahan Akses

Tempat dan Lokasi serta sarana pelayanan yang memadai, mudah dijangkau oleh masyarakat.

9. Kedisiplinan, kesopanan, dan keramahan pemberi pelayanan harus

bersikap disiplin, sopan dan santun, ramah, serta memberikan pelayanan dengan ikhlas.

10. Kenyamanan

Lingkungan pelayanan harus tertib, teratur, disediakan ruang tunggu yang nyaman, bersih, rapi, lingkungan yang indah dan sehat serta dilengkapi dengan fasilitas pendukung pelayanan, seperti parkir, toilet, tempat ibadah dan lain-lain.

2.2 Pendaftaran Tanah

2.2.1 Pengertian , Objek , dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pasal I butir I yang dimaksud dengan: “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 rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.¹⁰

Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan jenis-jenis tanah apa saja yang harus didaftarkan mengenai objek pendaftaran tanah meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;

¹⁰ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah Negara.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dalam diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang ada di atasnya. Kemajuan teknologi memengaruhi pembangunan ekonomi, maka makin bertambah banyak tanah rakyat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi. Bertambah banyak jual-beli, sewa-menyewa, pemberian kredit, bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing.

Berhubung dengan itu, makin lama makin terasa perlunya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria. Untuk memenuhi itulah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan tegas pasal 19 itu menyatakan bahwa, pendaftaran tanah tersebut perlu diadakan “untuk menjamin kepastian hukum”, hingga teranglah bahwa yang akan diselenggarakan itu adalah suatu *rechtskadaster*, yaitu dimana pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.¹¹ Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan

¹¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1994, hlm. 95-96.

dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.¹²

Rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.¹³

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Edisi Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 278.

¹³ FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, hlm. 23-25.

2.2.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan melalui Undang-undang, hal ini dilakukan agar pelaksanaan pendaftaran tanah dilapangan mempunyai kekuatan hukum dan dapat terarahkan sesuai dengan pedoman atau tata cara yang berlaku. Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah antara lain:

1. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria
2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / BPN
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor I Tahun 2010 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan (SPOPP) Pertanahan
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
7. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan

Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

2.2.3 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah.¹⁴ Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan:

1. Asas sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.

2. Asas aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka

¹⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan 3, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 58.

penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

5. Asas terbuka

Asas terbuka dimaksudkan untuk memberikan informasi kepada masyarakat agar dapat memperoleh keterangan mengenai data pertanahan yang benar setiap saat.

Dari penjelasan tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia memiliki fungsi ganda yakni memberikan kemudahan bagi mereka yang akan mendaftarkan tanahnya berdasarkan asas sederhana dan asas terjangkau serta memberikan kemudahan informasi bagi mereka yang ingin mengetahui mengenai pendaftaran tanah.

2.2.4 Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah memperlakukan apa yang didaftar, bentuk dan penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, peralihan serta pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan- perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar isian (register), atau disebut juga buku tanah. Buku tanah ini disimpan di kantor pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat pendaftaran tanah bersikap aktif dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan Sertifikat yang merupakan salinan register (*registration of title*).¹⁵

Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*registration of title*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti yang terdaftar.¹⁶ Pembukuan dalam Buku Tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan 8, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm.77.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 80.

yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 Pasal 29.¹⁷

2.2.5 Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan Pendaftaran terbagi menjadi dua yaitu:

a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dikenal adanya dua kegiatan dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:

1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara sistematis . Pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan.
2. Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara sporadis. Dijelaskan pada Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Dilakukan atas

¹⁷ *Ibid*, hlm. 477

permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh pemerintah terhadap semua objek pendaftaran tanah sebagaimana yang ditentukan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik merupakan pendaftaran tanah terhadap satu jenis objek pendaftaran tanah atau beberapa objek pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara sistematis hanya dapat dilakukan oleh pemerintah terhadap tanah yang belum didaftarkan dalam suatu wilayah sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan oleh perorangan maupun massal terhadap tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.¹⁸ Terdapat juga hal lainnya pendaftaran tanah yang diurus langsung oleh masyarakat melalui Notaris PPAT yang memberikan pelayanan reguler atau non program pemerintah Proyek Operasional Nasional Agraria (PRONA) dan memiliki tugas pokok untuk memberikan pelayanan berupa pembuatan akta tanah dan pendaftaran tanah seperti diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Kepala BPN Nomor I/2006.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
3. Penerbitan sertipikat
4. Penyajian data fisik dan data yuridis
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

¹⁸ Jimmy Joses Sembiring, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, Visimedia, Jakarta, 2010, hlm. 26-27.

6. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, daftar surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Berdasarkan Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Perubahan fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya jika diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan tetap sesuai dengan keadaan yang mutakhir.¹⁹

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan dan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:

1. pemindahan hak
2. pemindahan hak dengan lelang

¹⁹ Boedi Harsono, Op.cit.hlm. 474

3. peralihan hak karena pewarisan
 4. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
 5. pembebanan hak
 6. penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
1. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 2. pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah
 3. pembagian hak bersama;
 4. hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun
 5. peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
 6. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
 7. perubahan nama.

Perubahan data yuridis dapat berupa:

1. peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
2. Peralihan hak karena pewarisan.
3. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
4. Pembebanan hak tanggungan.
5. Peralihan hak tanggungan.
6. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan.
7. Pembagian hak bersama.

8. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan.
9. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
10. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa:

1. Pemecahan bidang tanah.
2. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah.
3. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

2.2.6 Prosedur, Sanksi, Biaya Pendaftaran Tanah

a. Prosedur Pendaftaran Tanah

Prosedur Pendaftaran Tanah UUPA dalam Pasal 19 ayat (2) menjelaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah 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 pembuktian yang kuat.

Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, menjelaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi:

- 1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali
- 2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Uraian dari proses diatas adalah sebagai berikut, untuk pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran;
- d. Pembuatan daftar tanah;
- e. Pembuatan surat ukur.

Kegiatan pembuktian hak dan pembukuannya, dilakukan kegiatan sebagai berikut:

- a. Pembuktian hak atas tanah baru dilakukan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku, sedangkan untuk hak pengolahan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengolahan oleh pejabat yang berwenang, dan tanah wakaf dibuktikan dengan akta pemisahan serta untuk pemberian tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.
- b. Pembuktian hak lama, pembuktian ini menggunakan hak tertulis, keterangan para saksi dan pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh panitia adjudikasi untuk didaftarkan menjadi suatu hak milik atau nama yang bersangkutan.

- c. Pembukuan hak, adalah semua hak atas tanah, hak pengolahan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftarkan dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah.

Kantor Pertanahan dalam menyajikan data fisik dan data yuridis, menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Mengenai bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri. Pemeliharaan data tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, sedangkan untuk pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah, perubahan data tanah dilakukan atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan.

Pemecahan tanah pertanian dilakukan dengan memperhatikan batas minimal tanah pertanian tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku dan pembagian hak bersama melalui perubahan dan pendaftaran tanah harus berdasarkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diatur oleh Undang-Undang. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dilakukan setelah ada surat keputusan mengenai penghapusan hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditentukan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus oleh Kantor Pertanahan, selain itu perubahan buku tanah dapat terjadi pada tanah yang telah dibukukan dan tanah yang belum dibukukan.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain”, konsekuensi dari aturan tersebut adalah adanya peralihan hak, yang kemudian dalam Pasal 23 UUPA ditegaskan bahwa adanya peralihan hak harus didaftarkan sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA sebagai alat pembuktian yang kuat. Peralihan hak adalah sebuah peristiwa hukum yang bisa saja terjadi karena jual-beli, waris, wakaf ataupun hibah.

b. Sanksi Pendaftaran Tanah

Sanksi Pendaftaran Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, 39, dan 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya akan dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, tindakan administratif tersebut tidak mengurangi kemungkinan tuntutan ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Kepala Kantor Pertanahan yang dalam tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tersebut dan ketentuan peraturan pelaksanaannya serta ketentuan- ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan perundang-undangan lain yang juga wajib diperhatikan ketentuannya, baik oleh PPAT maupun Kepala Kantor Pertanahan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1994 jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dan Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan UU Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan

Hak Atas Tanah dan Bangunan. PPAT dilarang membuat akta dan Kepala Kantor Pertanahan dilarang melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah sebelum diserahkan kepadanya fotocopy surat setoran pajak penghasilan dan fotocopy surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang wajib dibayar. Pelanggaran atas larangan tersebut ada ancaman hukumannya, yaitu bagi PPAT sanksi administratif dan denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk tiap pelanggaran begitu juga untuk pejabat lelang, sedangkan bagi Kepala Kantor Pertanahan dikenakan sanksi administratif berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 1980 Tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil.²⁰

Sanksi lainnya bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan Pasal 38, 39 dan 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk adalah tindakan administrasi yang berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut, kiranya perlu juga diperhatikan bahwa PPAT sebagai salah seorang Pejabat Pelaksana Pendaftaran Tanah, adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang bisa terkena ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.²¹

²⁰ FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, hlm. 105.

²¹ FX. Sumarja, *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2008, hlm. 69.

c. Biaya Pendaftaran Tanah

Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri, demikian isi Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adapun yang dimaksud dengan Peraturan Pemerintah tersendiri” yaitu Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ BPN. Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau pejabat yang ditunjuknya dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya pendaftaran, jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

Biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, meliputi biaya untuk:

- a. Pelayanan pendaftaran tanah;
- b. Pelayanan pemeriksaan tanah;
- c. Pelayanan informasi tanah;
- d. Pelayanan konsolidasi tanah secara swadaya;
- e. Pelayanan redistribusi tanah secara swadaya;
- f. Penyelenggaraan pendidikan program Diploma I pengukuran dan pemetaan kadastral;

g. Pelayanan penetapan hak atas tanah.²²

Pelayanan pendaftaran tanah, meliputi biaya-biaya sebagai berikut:

- a. Pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- b. Pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali;
- c. Pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Biaya pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah terdiri dari biaya untuk pelayanan:

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik;
- b. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis;
- c. Pengembalian batas;
- d. Pembuatan peta situasi lengkap (Topografi).

Besaran masing-masing biaya terkait dengan pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah ditentukan dengan menggunakan rumus tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN.²³

²² *Ibid*, hlm. 106.

²³ FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, hlm. 108.

2.3 Sertifikat Tanah

2.3.1 Pengertian Sertifikat Tanah

Setiap hak yang dibukukan itu dibuatkan salinan dari buku tanah yang bersangkutan, dan untuk menguraikan tanahnya dibuatkan surat ukur. Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan, disebut sertifikat. Sedangkan sertifikat tanah adalah :

“Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak atas pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”²⁴

Berdasarkan pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa sertifikat tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi sampul. Buku tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sedangkan surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Sertifikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftarkan dalam buku tanah.

²⁴ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2.3.2 Fungsi Sertifikat Tanah

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. fungsi sertifikat tanah, yaitu:

- a) Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.
- b) Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha maka akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.
- c) Bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.²⁵

²⁵ Sutedi Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 57.

Sertifikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya. Dan segala sesuatu mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

2.3.3 Jenis-Jenis Sertifikat Tanah

Tanah memegang peranan penting bagi kehidupan manusia sehingga terdapat ketentuan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan tanah. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi suatu tindakan atau perbuatan yang sewenang-wenangan dari pihak yang satu kepada pihak lainnya. Kesewenang-wenangan ini tentunya dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Mengingat pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia, hak kepemilikan atas tanah bersifat mutlak sehingga hal ini secara tidak langsung meniadakan kemungkinan hak milik atas suatu tanah diganggu gugat oleh pihak lainnya yang tidak memiliki kepentingan atas tanah tersebut.²⁶ Hak atas tanah dapat diperoleh berdasarkan transaksi, perbuatan hukum atau ketentuan perundang-undangan. Perolehan hak tersebut dapat dibuktikan melalui sertifikat tanah. Berikut macam – macam jenis hak tanah, yaitu :

- a) Hak Milik . Pengertian Hak Milik menurut pasal 20 ayat I UU No 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

²⁶ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2010, hlm. 5.

Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu dimaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dimiliki orang, hak miliklah yang mempunyai kekuatan hukum paling kuat dan penuh. Hak milik memiliki fungsi ekonomi, yaitu dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 26 UUPA.

Ciri-ciri hak milik adalah sebagai berikut:

1. Hak milik adalah hak yang terkuat sehingga harus didaftarkan. (Pasal 20 UUPA)
2. Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya (Pasal 20 UUPA)
3. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 20 jo Pasal 26 UUPA).
4. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.
5. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).
6. Dapat dilepaskan oleh mempunyai hak atas tanah (Pasal 27 UUPA).
7. Dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat (3) UUPA).²⁷

²⁷ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta, 2003, hlm. 55.

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu :

- 1) Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat.
- 2) Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah.
- 3) Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang²⁸

b) Hak Guna Usaha (HGU). Hak guna usaha adalah tanah diserahkan kepemilikan kepada subjek atas tanah lain untuk jangka waktu tertentu dan jika jangka waktu tersebut telah tercapai, tanah tersebut harus diserahkan kembali kepada negara. Artinya kepemilikan hak atas tanah pada hak guna usaha bersifat sementara. Sifat-sifat dari Hak Guna Usaha adalah :

- 1) Hak atas tanah untuk mengusahakan tanah Negara untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.
- 2) Jangka waktu 25 atau 35 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun.
- 3) Luas minimum 5 Hektare jika luasnya lebih dari 25 Ha, harus mempergunakan tehnik perusahaan yang baik.
- 4) Dapat beralih dan dialihkan.
- 5) Dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.²⁹

c) Hak Guna Bangunan (HGB). Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas sebidang tanah dan tanah tersebut bukan kepunyaan dari pemilik bangunan dan jangka waktu kepemilikannya paling

²⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 93-95.

²⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 17-18.

lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan; atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.³⁰

- d) Hak Pakai (HP). Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau hak pakai yaitu :
“Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa ketentuan undang-undang ini”³¹
- e) Hak milik atas satuan bangunan bertingkat. Hak milik atas satuan bangunan bertingkat adalah hak milik atas suatu bangunan tertentu dari suatu bangunan bertingkat yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah untuk keperluan tertentu dan masing-masing mempunyai sarana penghubung ke jalan umum yang meliputi antara lain suatu bagian tertentu atas suatu bidang tanah bersama. Hak milik atas satuan bangunan bertingkat terdiri dari hak milik atas satuan rumah susun dan hak milik atas bangunan bertingkat lainnya.

³⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2004, hlm. 190.

³¹ Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 41 ayat (1)

- f) Hak Sewa. Hak Sewa adalah suatu badan usaha atau individu memiliki hak sewa atas tanah berhak memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh pihak lain untuk pemanfaatan bangunan dengan membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya. Pembayaran uang sewa ini dapat dilakukan sekaligus atau secara bertahap, baik sebelum maupun setelah pemanfaat lahan tersebut. Hak sewa atas tanah dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, warga negara asing, badan usaha termasuk badan usaha asing. Hak sewa tidak berlaku diatas tanah negara.
- g) Hak untuk membuka tanah dan hak untuk memungut hasil hutan. Merupakan hak membuka tanah dan hak memungut hasilhutan hanya bisa didapatkan oleh warga negara Indonesia dan diatur oleh Peraturan Pemerintah. 39 Menggunakan suatu hak memungut hasil hutan secara hukum tidaklah serta merta berarti mendapatkan hak milik (right of ownership) atas tanah yang bersangkutan. Hak untuk membuka lahan dan memungut hasil hutan merupakan hak atas tanah yang diatur didalam hukum adat
- h) Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tercantum dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 sehubungan dengan kepastian hak atas tanah dan objek yang berkaitan dengan tanah (*Security Title on Land and Land-Related Objects*) dalam kasus hipotek.

2.3.4 Syarat – Syarat Penerbitan Sertifikat Tanah

Membuat sertifikat tanah sebenarnya adalah perkara mudah, namun memang cukup memakan waktu. bisa, dalam mengurus sertifikat tanah dilakukan sendiri oleh pemilik tanah. Hal tersebut seharusnya lebih ekonomis atau menekan biaya

pengeluaran. Dalam Perkaban No. 1 Tahun 2010, diatur mengenai persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk mendapatkan sertifikat tanah. Adapun persyaratannya, yaitu :

1. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan (identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tidak sengketa dan tanah dikuasai secara fisik).
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas (KTP dan KK) pemohon atau kuasa apabila dikuasakan.
4. Bukti kepemilikan tanah.
5. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.
6. Melampirkan SPP/PPh sesuai dengan ketentuan.

Dari segi biaya sendiri seluruh besaran biaya layanan pertanahan telah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). PP ini menjadi standar biaya yang ditetapkan untuk administrasi mengurus tanah, yaitu Rp 50.000.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan, sehingga mencapai tujuan penelitian. Pendekatan masalah dalam penelitian ini dilakukan melalui dua macam pendekatan, yaitu :

1.1.1 Pendekatan secara normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang di teliti pada penelitian ini.

1.1.2 Pendekatan secara empiris, yaitu dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk melihat secara langsung penerapan perundang-undangan atau aturan hukum yang berkaitan dengan penegakan hukum untuk memperoleh data primer.

3.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder, yang dapat didefinisikan sebagai berikut:

3.2.1 Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung berupa keterangan dan kenyataan-kenyataan yang ada di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung penelitian melalui wawancara dengan Pegawai Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang berwenang dan berkompeten serta pihak yang bersangkutan yang mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung melalui penerbitan sertifikat tanah secara sporadik. Dalam penelitian kualitatif, tidak menggunakan istilah populasi ataupun sampel seperti dalam penelitian kuantitatif. Dalam penelitian kualitatif, populasi diartikan sebagai wilayah generalisasi yang terdiri atas: objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Sedangkan sampel adalah sebagian dari populasi itu.³²

Informan penelitian ini meliputi dua macam, yaitu:

1. Informan kunci merupakan mereka yang mengetahui dan memiliki berbagai informasi pokok yang diperlukan dalam penelitian.
2. Informan utama merupakan mereka yang terlibat langsung dalam interaksi sosial yang diteliti.

Berdasarkan uraian tersebut, maka informan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini terdiri atas:

³² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2008, hlm. 297.

1. Informan kunci adalah Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah Dan Pemberdayaan Masyarakat, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah.
2. Informan utama adalah masyarakat.

3.2.2 Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, dan dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Bahan Hukum Primer yaitu data yang diambil dari sumber aslinya berupa undang-undang yang memiliki otoritas tinggi yang bersifat mengikat untuk penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat.³³ Dalam penelitian ini bahan hukum primer terdiri dari:
 - 1) Undang-Undang Dasar 1945
 - 2) Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria
 - 3) Undang-Undang No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik
 - 4) Undang-Undang No. 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak
 - 5) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2005, hlm. 142.

- 6) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN
- 8) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang
- 9) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
- 10) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor I Tahun 2010 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan (SPOPP) Pertanahan
- 11) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN No. 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN
- 12) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- 13) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya dengan kata lain dikumpulkan oleh pihak lain, berupa buku jurnal hukum, dokumen-dokumen resmi, penelitian yang berwujud laporan dan buku-buku hukum.³⁴

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, indeks majalah hukum, jurnal penelitian hukum, dan bahan-bahan diluar bidang hukum, seperti majalah, surat kabar, serta bahan-bahan hasil pencarian yang bersumber dari internet berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang benar dan akurat dalam penelitian ini ditempuh prosedur sebagai berikut:

a. Studi Pustaka (*Library Research*)

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mempelajari undang-undang, peraturan pemerintah dan literatur hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.

³⁴ *Ibid.* hlm.36

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer dengan menggunakan teknik wawancara (*interview*) secara langsung dengan alat bantu pernyataan yang sifatnya terbuka yang dapat dikembangkan pada saat wawancara berlangsung.

3.3.2 Prosedur Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan untuk mempermudah analisis data yang telah diproses sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Pengolahan data dilakukan dengan tahap sebagai berikut:

- a. Seleksi data, adalah kegiatan pemeriksaan untuk mengetahui kelengkapan data, selanjutnya data dipilih sesuai dengan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini.
- b. Klasifikasi data, adalah kegiatan penempatan data menurut kelompok-kelompok yang telah ditetapkan dalam rangka memperoleh data yang benar-benar diperlukan dan akurat untuk dianalisis lebih lanjut.
- c. Penyusunan data, adalah kegiatan menyusun data yang saling berhubungan dan merupakan satu kesatuan yang bulat dan terpadu pada sub pokok bahasan sehingga mempermudah interpretasi.

3.4 Analisis Data

Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deksriptif kualitatif yaitu analisis yang menggunakan kalimat-kalimat untuk menjelaskan data yang telah tersusun

secara logis, rinci dan jelas, sehingga memudahkan untuk dimengerti guna menarik kesimpulan tentang masalah yang diteliti. Kemudian akan dilakukan penarikan kesimpulan secara induktif, yaitu suatu cara berfikir yang didasarkan pada fakta-fakta yang bersifat umum guna memperoleh gambaran yang jelas mengenai Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung perlu meningkatkan mutu pelayanan agar memenuhi Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan meskipun sudah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksananya, bahwa termuat pendaftaran tanah dapat dilaksanakan secara sporadik (perorangan) dengan membawa persyaratan yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tahapan ini meliputi Tahap pengajuan permohonan oleh pemohon, Tahap proses layanan berupa pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah , pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat , pengarsipan daftar umum dan dokumen serta penyerahan sertifikat hak atas tanah kepada pemohon.
2. Faktor- faktor Penghambat Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung adalah adanya kekurangan sumber daya

manusia yang tidak seimbang dengan volume pekerjaan, pemohon sulit dalam melengkapi persyaratan khususnya dalam permohonan pendaftaran tanah secara sporadik, serta kurangnya komunikasi antara pemohon hak dan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

6.2 Saran

Beberapa saran yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah Kota Bandar Lampung bersama Kantor Pertanahan Kota agar selalu meningkatkan kualitas pelayanannya kepada masyarakat khususnya dalam Pendaftaran Tanah secara sporadik guna tercapainya tujuan pendaftaran tanah.
2. Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung disarankan sebaiknya selalu meningkatkan kinerjanya menjadi lebih baik lagi, perlunya evaluasi yang intensif dalam melaksanakan tugas-tugasnya, sehingga dapat mengetahui kekurangan – kekurangan kinerjanya, dan dapat membenahi sedini mungkin. Serta memberikan sosialisasi di bidang tentang pertanahan kepada masyarakat, sehingga masyarakat dapat mempersiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan secara keseluruhan sehingga penerbitan sertifikatnya dapat selesai tepat waktu.
3. Kepada masyarakat supaya segera mensertifikatkan tanahnya, mengingat akan pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti yang dapat memberikan kekuatan dan kepastian hukum terhadap bidang tanah yang dimilikinya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku - Buku

- Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan seri Hukum Pertanahan I*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Dwiyanto, Agus. 2006. *Mewujudkan Good Geovernance Melalui Pelayanan Publik*. Yogyakarta: UGM Press.
- Harsono, Boedi. 2002. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*. Cetakan Kelimabelas. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan.
- _____. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan.
- Hermit, Herman. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*. Cetakan I. Bandung: Mandar Maju.
- Ibrahim, Amin. 2008. *Teori dan Konsep Pelayanan Publik serta Implementasinya*. Bandung: Mandar Maju.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2004. *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang Hukum Perdata*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Murod, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Cetakan I. Bandung.
- Perangin, Effendi. 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Santoso, Urip. 2008. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Sembiring, Jimmy Joses. 2010. *Panduan Mengurus Setifikat Tanah*. Cetakan I, Jakarta: Visi Media.

- Sinambela, LijanPoltak. 2006. *Reformasi Pelayanan Publik:Teori, Kebijakan, dan Implementasi*. Jakarta: PT. BumiAksara.
- Sugiyono. 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sumarja, FX. 2008, *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia*, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Sumarja, FX. 2012. *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*. Bandar Lampung: Indepth Publising.
- Sumarja, FX. 2015. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Cetakan 3. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang- Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria

Undang-Undang No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

Undang-Undang No. 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor I Tahun 2010 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan (SPOPP) Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN No. 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

C. Sumber Lain

Dokumentasi pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung Tahun 2018