

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR
BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KABUPATEN ROKAN
HULU BERDASARKAN PP NO. 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(Studi Kasus Kecamatan Tambusai Desa Talikumain)**

SKRIPSI



UIN SUSKA RIAU

OLEH :

MUHAMMAD IDRIS
NIM: 11327106310

JURUSAN ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU

PEKANBARU

2020



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DIKABUPATEN ROKAN HULU BERDASARKAN PP NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”** yang ditulis oleh:

Nama : MUHAMMAD IDRIS

NIM : 11327106310

Program Studi : ILMU HUKUM

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 18 JUNI 2020 M

Pembimbing Skripsi

FIRDAUS, SH. MH.
NIK. 19661002 199403 1 002

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul, "**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DIKANTOR BADAN PERTAHANAN NASIONAL DI KABUPATEN ROKAN HULU BERDASARKAN PP NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Kasus Kecamatan Tambusai Desa Talikumain)**", yang ditulis oleh :

Nama : **MUHAMMAD IDRIS**
 NIM : **11327106310**
 Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dimunaqasyahkan pada :

Hari / Tanggal : Selasa, 30 Juni 2020
 Waktu : 08.00 WIB
 Tempat : Daring / Online

Telah di perbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 30 Juli 2020

TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
Dr. Drs. H. Hajar. M. Ag

Sekretaris
Musrifah, SH., MH

Penguji I
Firdaus, SH., MH

Penguji II
Lovelly Dwina Dahen, SH., MH

Mengetahui :
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Dr. Drs. H. Hajar, M. Ag
 NIP. 19580712 196803 1 005

ABSTRAK

Muhammad Idris, (2020): Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Di Kabupaten Rokan Hulu Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah(Studi kasus, Kecamatan Tambusai Desa Talikumain.)

Peneliti ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan prosedur penerbitan sertifikat tanah untuk pertama kali di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu. Teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi: wawancara, observasi lapangan dan studi kepustakaan baik berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen dan sebagainya. peneliti menggunakan 18 ampel yang terdiri dari: Petugas pelaksana pemantau lapangan. Camat Tambusai Tengah Kepala Desa Talikumain Masyarakat Desa Talikumain.

Berdasarkan penelitian ini diperoleh hasil bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu dapat disimpulkan: Bahwa ketepatan waktu dalam proses penerbitan sertifikat tanah untuk pertama kali untuk saat ini belum cukup baik dalam pelaksanaannya. Hal tersebut dikarenakan beberapa hal yaitu: masyarakat yang kurang memahami mengenai persyaratan dalam melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali. Tidak adanya tabel atau brosur yang menjelaskan prosedur pendaftaran tanah serta biaya dalam pendaftaran tanah, serta kurangnya sosialisasi dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu terhadap pemohon yang melaksanakan pendaftaran tanah untuk pertama kali, kurangnya kordinasi antara pemohon dengan pihak kantor pertanahan Kabupaten Rokan Hulu dalam melaksanakan proses pengukuran dan penetapan batas-batas bidang tanah. Tidak adanya partisipasi pegawai kantor pertanahan Kabupaten Rokan Hulu dalam membantu pemohon dalam pengecekan berkas melalui pin di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu. Adapun masalah yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu yaitu : kurangnya sumber daya manusia yang menyebabkan keterlambatan waktu dalam proses penerbitan sertifikat tanah yang tidak sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur). Tidak lengkapnya alas hak pemohon sehingga memperlambat dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Kurangnya peralatan teknis seperti komputer untuk pemetaan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada hambanya. sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DIKANTOR BADAN PERTAHANAN NASIONAL DI KABUPATEN ROKAN HULU BERDASARKAN PP NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Kasus Kecamatan Tambusai Desa Talikumain)”**

Sholawat beserta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan nabi besar Muhammad SAW yang menjadi inspirasi bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulisan skripsi ini dibuat sebagai salah satu syarat kelulusan Strata Satu (S1) Konsentrasi Hukum Tata Negara Program Studi Ilmu Hukum S1 Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN SUSKA RIAU. Skripsi ini penulis persembahkan khusus kepada Ayahanda HERMAN dan Ibunda NURHAYATI. Terima kasih atas segala cinta, kasih sayang, do'a, dan inspirasi serta dukungan yang selama ini tercurah kepada penulis.

Penulis skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya dukungan berupa pengarahan, bimbingan, dan kerja sama semua pihak yang telah turut membantu dalam proses menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Herman dan Ibunda Nurhayati yang telah memberikan dukungan moril dan materiil serta tak henti-hentinya mendo'akan yang terbaik untuk putranya dan selalu meperhatikan, mendidik, dan membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang dan cinta. Semoga penulis mampu menjadi apa yang mereka harapkan dan menjadi kebanggan mereka.

Bapak Prof. Dr. Akhmad Mujahidin, M.Ag selaku Rektor UIN SUSKA RIAU beserta staf..



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Bapak Dr.Drs.H. Hajar Hasan, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum UIN SUSKA RIAU.
4. Bapak Dr. Drs, Heri Sunandar ,Mcl selaku Wakil Dekan I Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum UIN SUSKA RIAU.
- Bapak Wahidin, MA selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum UIN SUSKA RIAU.
- Bapak Dr.H. Magrifah, MA Wakil Dekan III Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum UIN SUSKA RIAU.
- Bapak Firdaus, SH, MH selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum UIN SUSKA RIAU
- Bapak Firdaus, SH, MH selaku Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu dan memberikan arahan dan masukan kepada penulis untuk menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak Afrizal Achmad, S.sy selaku Penasehat Akademis yang telah banyak memberikan ilmu serta arahan dan bimbingan hingga selesainya penulisan skripsi ini.
10. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN SUSKA RIAU yang telah memberikan ilmu yang berharga kepada penulis selama perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.
11. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum UIN SUSKA RIAU.
12. Muamer Ghadafi,S.sos selaku camat di kecamatan Tambusai yang telah memberikan izin penelitian dan banyak membantu dalam penelitian ini.
13. Teristimewa untuk abang saya Herino Putra,ST dan adik Ridho Akbar dan SERDA Afdhol Qori yang selama ini selalu memberikan Semangat, Dukungan, dan Do'a untuk menyelesaikan Skripsi ini.
14. Seluruh Teman-teman Ilmu Hukum SI Angkatan 2013, Serta Teman-teman Konsentrasi Hukum Tata Negara yang telah banyak memberikan dukungan dan bantuan saat menjalankan perkuliahan dan menyelesaikan skripsi ini.
15. Seluruh Teman – teman KKN Desa Pinang Sebatang Barat, Kecamatan Tualang angkatan XXI tahun 2017 Terima kasih Atas kebersamaannya yang mengesankan selama masa-masa indah di KKN.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

9. Semua pihak yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga semua bantuan, dukungan dan doa yang telah diberikan menjadi amal baik serta mendapat ridho dan balasan dari Allah SWT.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan masukan berupa kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak. Semua masukan tersebut akan penulis jadikan sebagai motivator untuk berkarya lebih baik lagi dimasa yang akan datang. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembacanya. *Amin yaa Rabbal 'Alamiin..*

Pekanbaru, Februari 2020

Penulis,

Muhammad Idris
NIM. 11327106310

UIN SUSKA RIAU



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah.....	7
C. Rumusan Masalah.....	8
D. Tujuan dan Manfaat.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	
A. Sejarah Singkat kabupaten rokan hulu	16
B. Profil Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.....	18
BAB III TINJAUAN UMUM	
A. Pengertian Pendaftaran Tanah	23
B. Asas-Asas Pendaftaran Tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997	25
C. Objek Pendaftaran Tanah	27
D. Sertifikat Hak Atas Tanah	30
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Rokan Hulu Berdasarkan Pp N0.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	62
B. Hambatan yang Dialami oleh Pemerintah Kabupaten Rokan Hulu dalam Upaya Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.	70

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



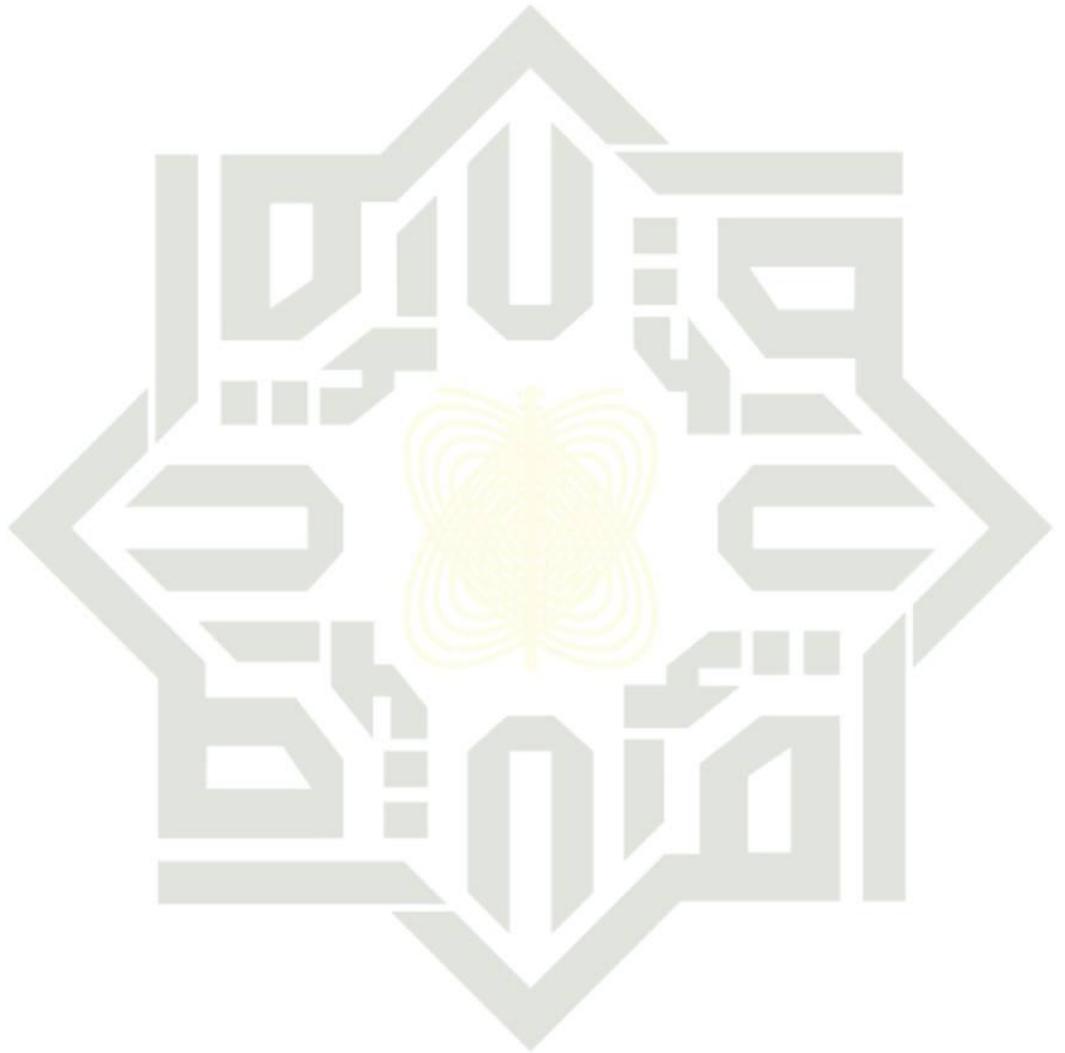
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	75
B. Saran	75

DAFTAR PUSTAKA



UIN SUSKA RIAU



DAFTAR TABEL

Table I.1	Populasi dan Sampel.....	11
Table IV.1	Tanggapan responden terhadap sosialisasi yang dilakukan oleh Pemerintah atau dari BPN tentang pentingnya Pelaksanaan Tanah.....	65
Table IV.2	Pemahaman responden terhadap pentingnya mendaftarkan tanah yang dimilikinya.....	69
Table IV.3	Jumlah tanah responden yang dimiliki dan sudah disertifikasi.....	69

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



BAB I PENDAHULUAN

A Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia tuhan yang maha esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, seperti bercocok tanam, tempat tinggal, ataupun melaksanakan usaha. Begitu bernilainya tanah sehingga manusia yang merupakan makhluk sosial akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun.

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan peraturan yang lengkap dalam hal pembangunan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut, semua itu bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah, baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknyanya. Akhirnya pada 24 September 1960 lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering dikenal dengan UUPA.¹

UUPA membawa prinsip-prinsip tiap penggolongan penduduk seperti halnya politik hukum kolonial, memuat dasar-dasar pemerataan distribusi kepemilikan tanah (*land reform*), fungsi sosial hak atas tanah, serta memberikan tempat kepada hukum adat sebagai perintah dari pasal 18B ayat

(2) UUD 1945: “*negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih*

¹ Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, *Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta: Ghalia Indonesia), 1985, h. 19.

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan republik indonesia yang diatur dalam undang-undang".²

Di samping itu. UUPA juga menghapus asas *domein* dengan memunculkan " hak menguasai negara" sebagaimana perintah dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945: " bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".³

Salah satu diundangkannya UUPA adalah untuk memberi jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui 2 upaya, yaitu:⁴

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, 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 melakukan kebijakan pertanahan.

Tujuan untuk memberi jaminan kepastian hukum tersebut termuat dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi: *untuk menjalin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah*

² Indra nolind, *UUD RI 1945 & Amandemen*, (Bandung: Pustaka Tanah Air, 2011, h. 26

³ *Ibid* h. 41.

⁴ Boedi Harson, *hokum agrarian Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya*, Ed.rev., Cet.ke-8 (Jakarta:Djambatan, 1999) h. 69

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Republik Indonesia untuk ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Dari ketentuan tersebut dipahami bahwa pendaftaran tanah ditujukan kepada pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah.⁵ Beranjak dari ketentuan tersebut maka terbitlah peraturan pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Peraturan pemerintah tersebut merupakan produk hukum Pemerintahan untuk dapat dilaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA. Dengan adanya peraturan tersebut, diharapkan mendaftarkan tanah segera dapat dilaksanakan demi terciptanya kepastian hukum dan mengurangi sengketa tanah antar pemilih hak atas tanah.

Namun, seiring dengan perkembangan zaman dan muatan-muatan hukum yang terkandung didalam Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tidak lagi sesuai dengan kebutuhan hukum masyarakat dalam pendaftaran tanah maka terbitlah peraturan No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang juga menyatakan bahwa peraturan Pemerintah N0 10 tahun 1961 tidak berlaku lagi.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah tersebut menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertip pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.⁶

⁵ R Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pook Agrarian*, (Surabaya: Usana Offest Printing) h. 53

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kenjan Predana Media Grup, 2010) h. 5

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Di samping itu, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 memberikan pengertian tentang Pendaftaran Tanah yang termuat dalam Pasal 1 angka 1, yaitu: *serangkaian 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, serta pemberian surat tanda bukti haknya dan bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.*

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah N 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi : *pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.*⁷

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan 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. Kebalikan dari pendaftaran tanah (*Rechts Cadaster*) adalah (*Fiscaal Cadaster*), yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan yang menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang

⁷ Mhd. Yamin Lubis, *Pendaftaran dan Pemeliharaan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010) h. 2.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).⁸

Kebijakan agraria merupakan bagian dari otonomi daerah yaitu pendelegasian wewenang Pemerintahan Pusat Terhadap Pemerintahan Daerah dalam hal pertanahan. Otonomi Daerah sebagai respon terhadap tuntutan perubahan atas pola kebijakan Negara yang sentralitas dan Pemerintahan yang otoriter diharapkan akan memberdayakan daerah secara lebih optimal.⁹

Dalam Pasal 13 dan 14 Ayat (1) Huruf (K) Undang-undang N0. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menegaskan bahwa pelayanan bidang pertanahan merupakan urusan wajib yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota. Permasalahan yang timbul adalah mengenai bentuk lembaga, pembagian tugas, tata cara kerja serta pelayanan lainnya dalam bidang pertanahan agar UUPA dapat dilaksanakan secara utuh dan sejalan dengan UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.¹⁰ Kondisi ini kemudian dimanfaatkan oleh oknum menguntungkan diri sendiri sehingga terjadilah peningkatan persengketaan.

Menurut Elza Syarief, secara umum faktor penyebabnya sengketa tanah antara lain sebagai berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap,
2. Ketidak sesuaian Peraturan,

⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan....* (Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2010) h. 2

⁹ Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agrarian* , Cetakan Pertama, (Jakarta: kompres,2013) h.

¹⁰ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia;2012) . h. 8.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia,
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap,
5. Data tanah yang keliru,
6. Keterbatasan sumberdaya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah,
7. Transaksi tanah yang keliru,
8. Ulah pemohon hak atau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Berdasarkan seminar hukum pertanahan pada tahun 1978 dikemukakan bahwa untuk memperoleh sertifikat dibutuhkan waktu lama, dan biaya yang relative tinggi dan belum adanya singkonasi antara instansi Pemerintah yang bersangkutan dengan pendaftar tanah, serta adanya Peraturan daerah yang menyimpang dari Peraturan yang lebih tinggi.¹¹ Disamping faktor tersebut, adanya sikap instansi yang bersifat pasif, menunggu pemegang hak atas Tanahnya serta mentalis oknum aparat yang tidak terpuji menjadi penyebab lambannya proses persengketaan hak atas tanah.¹²

Namun demikian, di berbagai daerah khususnya didaerah yang sedang berkembang kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang

¹¹ Hasil Seminar Hukum Pertanahan (Hukum dan Keadilan, Majalah Hukum Parade, No 1 tahun Ke-IV, Mei-Juni 1978) Dalam Sujidto, *Prona Persertifikasi Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, (Cekayakarta : Liberty, 1978), h . 6

¹² Sujidto, *Prona Persertifikasi Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*. Hlm 6 dan 14, dalam Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, ed. 1 cet. 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 66

pentingnya pendaftaran tanah akan tetapi selain alasan biaya, mereka mereka juga tidak mengetahui prosedur pendaftaran tanah terhadap tanah yang dikuasainya itu.

Pada tahun 2018 kabupaten rokan hulu memiliki 16 kecamatan, 6 kelurahan dan 139 desa, luas wilayah mencapai 7.588,13 km² dan jumlah penduduk 553.095 jiwa dengan sebaran 73 jiwa/km².

Pusat data pertanahan nasional kabupaten rokan hulu akhir tahun 2018 menyebut jumlah tanah memiliki jumlah tanah ± 250.000 bidang di kabupaten rokan hulu, dan yang sudah disertifikasi ± 156. 419 atau 62,56 bidang. Artinya kesadaran masyarakat terhadap pendaftaran tanah masih sangat kurang. Maka tak jarang pula banyak ditemukan berbagai kasus sengketa tanah yang disebabkan tidak adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak memiliki hak atas tanah yang menjadi sengketa tersebut.¹³

Berdasarkan latar belakang dari permasalahan yang diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul:”

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KABUPATEN ROKAN HULU BERDASARKAN PP N0.24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

Batasan Masalah

Dikarnakan keterbatasan penulis, maka penulis membatasi penulisan ini hanya pada pelaksanaan pendaftaran tanah di kantor pertanahan nasional

¹³ Dalam Pra Penelitian Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kabupaten rokan hulu yang belum mendaftarkan tanah serta yang mengalami sengketa.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penyusun mengambil 2 pokok masalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui Kantor Pertanahan Di Kabupaten Rokan Hulu?
2. Apa saja kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui Kantor Pertanahan Di Kabupaten Rokan Hulu?

D. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan

- a. Untuk mengetahui cara pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui Kantor Pertanahan Di Kabupaten Rokan Hulu.
- b. Untuk mengetahui Faktor penghambat dalam Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah Kantor Pertanahan Di Kabupaten Rokan Hulu.

2. Manfaat

- a. Manfaat Teoritis
 - 1) Untuk menambah pemahaman terhadap penyusun khususnya dalam bidang pertanahan.
 - 2) Untuk Manmenambah pengembangan Ilmu Pengetahuan bidang hukum Agraria khususnya dalam hal kesadaran hukum masyarakat dalam pendaftaran hak atas tanah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Manfaaf Praktis

- 1) Untuk memberikan tambahan pengetahuan kepada masyarakat dalam bidang pertanahan.
- 2) Dengan diadakannya penelitian ini maka diharapkan dapat membuka pengetahuan masyarakat akan pentingnya kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

F Metode Penelitian

1. Jenis dan sifat penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis sosiologis¹⁴ yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*) terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Kantor Pertanahan Di Kabupaten Rokan Hulu.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang suatu hal di daerah tertentu.¹⁵ deskriptif yang penyusun maksud disini adalah bertujuan untuk menjelaskan secara konfementif dan sistematis tentang prosedur-prosedur pendaftaran dan peralihan hak atas tanah sesuai perundang-undangan yang berlaku. sedangkan analitis bertujuan untuk

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Press, 1990), h.1

¹⁵ Suratman dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, h. 47

mengelompokkan, menggambarkan dan membandingkan antara teori tentang pendaftaran tanah dan praktek pelaksanaan pendaftaran tanah.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kabupaten Rokan Hulu provinsi RIAU, objek lokasi dari penelitian ini adalah Kantor Pertanahan kabupaten Rokan Hulu, kecamatan tambusai tengah, serta mengambil beberapa desa yang ada di kecamatan tambusai tengah yaitu kelurahan tambusai dan desa talikumain. Oleh karena itu penulis membatasi lokasi penelitian karena beberapa hal : pertama desa-desa tersebut memiliki kondisi sosial yang berbeda. hal ini dimaksudkan untuk dijadikan perbandingan dalam menganalisa berdasarkan perbedaan kondisi geografis dan perekonomian masyarakat. kedua karna keterbatasan waktu yang singkat dan transportasi penulis yang kurang memadai dan lokasi yang berbeda-beda.

3. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah seluruh elemen-elemen yang menjadi objek penelitian, populasi yang dimaksud yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, camat tambusai tengah, kepala desa talikumain.

Menurut Sugiono, populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari atas subjek/objek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang di terapkan peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.¹⁶

¹⁶ Sugiyono , *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung: Alfabeta, 2001), h. 57

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Tabel I.1
Populasi dan Sampel

No	Sub Populasi	Jumlah		
		Populasi	Sampel	Persentase
1	2	3	4	5
1	Petugas pelaksana pemantau lapangan	1	1	100%
2	Camat Tambusai Tengah	1	1	100%
3	Kepala Desa Talikumain	1	1	100%
4	Masyarakat Desa Talikumain	2.028 jiwa	15	0,75%
Jumlah		2.031 jiwa	18	

Sumber: data lapangan 2019

4. Sumber Data dan Bahan Hukum

a. Data Primer

Data primer berasal dari hasil penelitian berupa wawancara. wawancara merupakan metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer dilapangan.¹⁷ penyusun mendapatkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu dan melakukan wawancara dengan kepala BPN Kabupaten Rokan Hulu. selain wawancara, bahan hukum primer yang lain adalah :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1954,
- 2) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Dan Pokok-Pokok Agrarian,
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁷ Suratman Dan Philips Dillah, *Metode Peneliitian Hukum*, h. 47

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Data sekunder

Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan baik itu berupa buku-buku literatur, undang-undang, kamus, dan karya ilmiah para sarjana dibidang pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.

5. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Rusdi Pohan, Teknik pengumpulan data merupakan cara yang dipakai untuk mengumpulkan informasi atau fakta-fakta dilapangan. dalam pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan beberapa metode yaitu:

a. Observasi

Yakni penulis langsung turun kelokasi penelitian untuk melihat langsung mengenai masalah yang di teliti

b. Wawancara

Dalam penelitian ini, penulis melakukan wawancara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu guna memperoleh informasi secara lisan terkait proses bagaimana tata pendaftaran dan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Rokan Hulu. Di samping itu, penyusun juga berharap mendapatkan informasi lebih jauh tentang kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran maupun peralihan hak atas tanah.

c. Angket

Penulis membuat daftar pertanyaan secara tertulis dengan memberikan jawaban alternative untuk setiap pertanyaan kemudian disebarkan kepada responden yang menjadi objek penelitian.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

d. Studi pustaka

Sebelum dilakukan penelitian penyusunan survei atau pra penelitian di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu, penyusun mengenali informasi guna menemukan permasalahan dalam hal pendaftaran dan peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kabupaten Rokan Hulu. Setelah ditemukan permasalahan selanjutnya penyusun mengumpulkan berbagai literatur baik itu berupa buku, peraturan perundang-undangan, maupun karya ilmiah para sarjana yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti oleh penyusun.

e. Dokumentasi

Selain ketiga metode pengumpulan data diatas, penyusun juga melakukan dokumentasi yaitu dengan cara pengumpulan data-data tertulis yang ada Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu berupa data sengketa pertanahan, data luas/bidang tanah yang ada di Rokan Hulu baik yang sudah terdaftar di BPN maupun yang belum terdaftar.

6. Teknik Analisa Data

Setelah seluruh data berhasil dikumpulkan dengan lengkap, tahap selanjutnya adalah melakukan analisa data. Analisa data ini diharapkan agar data yang diperoleh dapat menjawab segala permasalahan yang mendasari penelitian. Secara umum, analisa dimaksudkan untuk memberi penjelasan dan menginterpretasikan secara rasional sistematis menuju cara fikir tang deduktif-idikatif yang sesuai dengan kaidah dalam penyusunan karya ilmiah. Menurut Rusdi Pohan, tujuan utama dari analisis data adalah

untuk merinkaskan data dalam bentuk mudah dipahami dan mudah ditafsirkan, sehingga hubungan antara problem peneliti dapat dipelajari dan diuji.¹⁸

Data yang telah dikumpulkan akan dianalisa menggunakan analisa kuanlitatif, yang artinya menguji data yang diperoleh dengan perundang-undangan, teori-teori, maupun pendapat ahli sehingga dapat ditarik kesimpulan yang mamadai sebagai karya ilmiah skripsi.

Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab, pada setiap bab berisi beberapa sub pembahasan. Hal ini dilakukan untuk memperoleh pembahasan terhadap masalah yang diangkat, maka penyusun berusaha menyusun penyusunan ini secara sitematis.

BAB I : Pada bab ini diuraikan tentang latar belakang, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II : Pada ini berisikan gambaran umum lokasi penelitian yang terdiri dari sejarah singkat kabupaten rokan hulu dan profil dinas pendaftaran tanah kabupaten rokan hulu.

BAB III : Pada bab ini menggambarkan tentang tinjauan umum terhadap pendaftaran tanah, peraturan dan objek yang didaftarkan.

BAB IV : Pada bab ini akan diuraikan tentang hasil dan pembahasan Yang terdiri dari Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah

¹⁸ Rusdi Pohan, *Metodologi Penelitian Kuankitatif*, (Yokyakarta: Lanarka Publisher, 2007), h. 93

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

melalui Kantor Pertanahan Di Kabupaten Rokan Hulu dan Apa saja kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui Kantor Pertanahan Di Kabupaten Rokan Hulu.

BAB V : Memuat kesimpulan dan saran dari penelitian.



UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A Sejarah Singkat kabupaten rokan hulu

Kabupaten Rokan Hulu, adalah kabupaten yang baru di resmikan pada tahun 2000. daerah yang memisahkan dari kabupaten kampar. Kabupaten rokan hulu mempunyai dua sungai yang lumayan besar dan membuat asal usul dari rokan hulu tersebut menurut saya mempunyai ikatan yaitu : sungai rokan kanan dan kiri. yang nanti titik temu dari kedua sungai tersebut di Rokan hulu. Rokan adalah nama sebuah sungai yang membelah Pulau Sumatera dibagian tengah, bermuara kebagian Utara Pulau tersebut (Selat Malaka). Daerah ini adalah kawasan Kerajaan Rokan Tua, diketahui keberadaannya abad ke-13, saat itu tercatat dalam “Negara Kertagama” karangan Prapanca, yang ditulis pada tahun 1364 M, syair 13 disebutkan ; “Seluruh Pulau Sumatera (Melayu) telah menjadi daerah yang berada dibawah kekuasaan Majapahit meliputi : Rakan (Rokan).

Rokan juga disebut dalam sumber tertulis lainnya seperti Kronik Cina, maupun roteiros (buku-buku panduan laut) Portugis (Marguin 1984). Sampai saat ini nama Rokan juga tetap eksis sebagaimana yang dapat dilihat dalam perkembangan kerajaan Rokan Tua itu sampai sekarang. Menurut Muchtar Lutfi, Wan Saleh dalam sejarah Riau, bahwa yang menjadi Raja Rokan abad ke-14-15 adalah keturunan dari Sultan Sidi saudara Sultan Sujak yang dijelaskan dalam buku Sulalatus Salatin, yang menyatakan bahwa raja Rokan itu anak Sultan Sidi saudara Sultan Sujak. Kerajaan Rokan ini berpusat di

Koto Intan, suatu tempat dekat Kotolamo dan berpindah-pindah ke Pekaitan dan akhirnya pindah ke Rantau Kasai (di Siarang-arang) Setelah itu tidak ada lagi disebut-sebut nama Kerajaan Rokan lagi. Sampailah diketahui bahwa wilayah Rokan itu mekar menjadi Rokan Hilir dan Rokan Kanan; Rokan Hilir terbagi 3 kerajaan yaitu : Kerajaan Kubu, Kecamatan Teluk Merbau, Kerajaan Bangko Kecamatan Bantaian dan Kerajaan Tanah Putih, Kecamatan Tanah Putih.

Rokan Hulu terdiri dari 5 kerajaan, yaitu : Kerajaan Tambusai Kecamatan Dalu-dalu, Kerajaan Rambah Kecamatan Pasir Pengarayan, Kerajaan Kepenuhan Kecamatan Kotate ngah, Kerajaan Rokan IV Koto, Kecamatan Rokan IV Koto, dan Kerajaan Kunto darussalam Kecamatan Kotolamo. Pada masa kolonial wilayah Rokan Hulu dibagi menjadi dua yaitu: Wilayah Rokan Kanan terdiri dari 3 kerajaan; Kerajaan Tambusai, Kerajaan Rambah, dan Kerajaan Kepenuhan. Wilayah Rokan Kiri menjadi 2 kerajaan yaitu : Kerajaan Rokan IV Koto, Kerajaan Kunto darussalam, dan ditambah kampung dari Kerajaan Siak yaitu Kewalian Tandun dan Kabun.

Sampailah saat ini wilayah terbagi dalam Kabupaten Rokan Hilir dan Kabupaten Rokan Hulu. Pada abad ke-17-18 ada keinginan dari seorang pejuang bernama Sultan Zainal Abidin Syah untuk mempersatukan masyarakat Rokan ini dari Hulu sampai ke Hilir, namun mendapat perlawanan dari Kerajaan Siak atas adu domba Kolonial Belanda. Maka dengan keadan demikian terjadilah penangkapan Sultan Zainal Abidin Syah hingga di bawa

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ke Madiun dan mangkat disana. Dari kilas sejarah tersebut Web ini tercipta. Terancam perkembangan wilayah sepanjang Sungai Rokan akan berkembang dalam administrasi, namun tetap memiliki semangat Kebudayaan Sungai Rokan.

Menurut data dari Junaidi Syam/Jon Kobet, yang telah menjelajah sungai Rokan dari Hulu Sampai Hilir memiliki catatan tentang perjalanan tersebut dalam sebuah tim ekspedisi Sungai Rokan. Junaidi Syam mengatakan ada beberapa kerajaan yang pernah menduduki daerah tertentu di sepanjang Sungai Rokan sebagai tempat kekuasaan kerajaan, adapun daerah tersebut sebagai berikut : Pekaitan, Batuhampar, Bangko, Kubu, Tanahputih; Tanahputieh, Tolukmego, Sintong; Sintung, Padanggelanggang; Padanggolanggang, Siya-ang; Siarangerang, Rantaubonuang; Rantaubinuang; Antaubinuang, Koponuhan; Koponuan; Koponoan; Kepenuhan, Rambah, Kototinggi; Kotatinggi, Pantaicomini; Pantaicermin, Rantaukasai; Antaukasai, Karangbosa; Harangbosar; Harangjulu, Tombusai; Tomusai; Tambusai, Kunto; Kunto Darussalam; Kotolamo; Katolamo; Kotalama, Lubukbondaro; Lubukmonaro; Lubukbonao; Lubukbendahara, Rokan; Okan; Oken, Kerajaan Kolambukuniang, Kerajaan Langgak.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Profil Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu

1. Sekilas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu

Badan pertanahan nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab oleh Presiden dan dipimpin oleh kepala. (sesuai dengan pepres no 63 tahun 2013.)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Visi dan MISI**a. Visi**

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatannya, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

b. Misi

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk :

- 1) Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapat, serta pemantapan ketahanan pangan.
- 2) Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermatabat dalam kaitannya dengan penguasa, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah(P4T)
- 3) Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian 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. Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

3. Fungsi

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi :

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah alam rangka menjamin kepastian hukum.
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara/daerah bekerja sama Departemen keuangan.
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan kepemilikan tanah.
- k. Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain.
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan di bidang pertanahan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- m. Pemberdayaan masyarakat dibidang pertanahan.
- n. Mengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik dibidang pertanahan.
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
- p. Penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan.
- q. Pendidikan, pelatihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- u. Fungsi lain dibidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Sebelas Agenda Kebijakan

Adapun beberapa agenda kebijakan BPN RI adalah sebagai berikut:

- a. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
- b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
- c. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenureship).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
- e. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
- f. Membangun sistem informasi pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
- g. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
- h. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
- i. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan pertanahan yang telah ditetapkan.
- j. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
- k. Mengembangkan dan memperbaiki politik, hukum dan kebijakan pertanahan.

5. Empat Prinsip Pertanahan Nasional

Diawali dari tahun 2005, pertanahan nasional dibangun dan dikembangkan atas dasar empat(4) prinsip pengelolaan:

- a. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat.
- b. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keadilan dan penguasaan dan kepemilikan tanah.
- c. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia.
- d. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada harmoni social.

BAB III

TINJAUAN UMUM

A Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah mendaftarkan tanah yang masih berstatus tanah milik adat menjadi tanah yang mempunyai hak yang melekat pada tanah tersebut. Pendaftaran menurut PP 24 thn 1997 adalah Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data-data Yuridis, dalam bentuk peta. Daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁹

PP 24 Tahun 1997 ini merupakan penyempurnaan dari PP no 10 Tahun 1961 pasal 19 (ayat 2) yang pendaftaran tanah hanya meliputi ; Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai tanda bukti yang kuat.²⁰ Dari pendaftaran tanah diatas tersebut dapat di uraikan unsur-unsurnya;

1. Adanya Serangkaian Kegiatan

Menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan

¹⁹ Samun Ismaya, *Hukum administrasi pertanahan*, Graha Ilmu,(Yogyakarta), h. 82.

²⁰ Ibid h, 7

yang lain,berurutan menjadi kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data. Data dalam pendaftaran tanah ada dua yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah,pemegang hak,serta beban lain yang membebaninya.²¹

2. Dilakukan oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dihasilkan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.²²

3. Secara Terus Menerus Berkesinambungan

Menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara,dalamarti disesuaikan dengan perubahan- perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai ddengan keadaan yang terakhir.⁶

4. Secara Teratur

Menunjukan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undngan yang sesuai, karena hasilnya aka merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum- hukum negara yang menyelenggarakannya.

²¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Kencana Prenamedia Group,2010), hlm. 14

²² *Ibid* h 15

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

5. Bidang-Bidang Tanah dan Satuan Rumah Susun

Menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, HPL, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.²³

6. Pemberian Surat Tanda Bukti

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menggunakan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam UUPA pasal 19 ayat (2) huruf c untuk hak atas tanah, hpl, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

7. Hak-hak Tertentu yang Membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah yang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.

Asas-Asas Pendaftaran Tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997

Asas pendaftaran tanah diatur dalam PP 24 th 1997 pasal 2. Bahwa dalam PP tersebut ternyata terdapat beberapa asas dalam

²³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Kencana Prenamedia Grup, 2010), h. 16

pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas²⁴ :

1. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Asas ini 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 ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

5. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan kabupaten/kota.

²⁴ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013), h. 99.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Objek Pendaftaran Tanah**1. Hak Milik**

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak milik adalah hak turunturun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu:

- a. Hanya Warga Negara Indonesia
- b. Bank Pemerintah atau Badan Keagamaan dan Badan Sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).²⁵

2. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia,
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.²⁶

3. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-

²⁵ Urip Santoso. Op.cit. h. 299

²⁶ *Ibid.* h. 277

bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangkawaktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangkawaktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia,
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.²⁷

4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah 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 sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan undang-undang ini. Yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia,
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
- c. Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah,

²⁷ *Ibid*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d. Badan-badan keagamaan dan social,
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,
- f. badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia,
- g. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional.²⁸

Dalam Hak Pakai untuk jangka waktu ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada pula yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan.

5. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Menurut Pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan

²⁸ *ibid*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

6. Tanah Wakaf

Menurut Pasal 49 ayat (3) UUPA, Tanah wakaf adalah perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

D. Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat

Menurut Urip Santoso, merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA memberikan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.²⁹ Dimana Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang

²⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Penada Media, 2005), h.82

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono yang dikatakan hak atas tanah adalah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.³⁰

Bahkan secara konkrit dan limitatif berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) menyebutkan "Hak Atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai." Kemudian pengertian sertifikat disebutkan dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat." Meskipun dalam UUPA tidak pernah disebut sertifikatanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkannya "surat tanda bukti". Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat

³⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Kompas, 2008), h. 128.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



tanah.³¹ Sebagai peraturan pelaksana UUPA persamaan istilah tersebut dituangkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (20) yaitu "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Ditinjau secara fisik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka yang dimaksudkan dengan sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.³² Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda "Certificat" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang, inilah yang disebut sertifikat tanah.³³

³¹ Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *op.cit.*, h.203.

³² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), h.123.

³³ *Ibid.*, h.204.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.³⁴ Penerbitan sertifikat hak atas tanah dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, untuk mengetahui perbedaan dan pengertian masing-masing dijelaskan sebagai berikut:

a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.

Pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (9) yaitu "Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini."

Kemudian dalam Pasal 12 ayat (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- 3) Penerbitan sertifikat;
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis;
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

³⁴ Linda S.M. Sahono, (*op.cit.*), h.93.

Perlu diketahui bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Merujuk pada Pasal 1 angka 10 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud pendaftaran tanah sistematis adalah "Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Boedi Harsono menambahkan pendaftaran secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan.³⁵ Sedangkan pengertian pendaftaran tanah secara sporadis terdapat pada Pasal 1 angka 11 yaitu "Pendaftaran tanah secara 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." Pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.³⁶

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Pengertian kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (12) disebutkan bahwa "Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan

³⁵ Boedi Harsono, op.cit., h.487.

³⁶ Linda S.M. Sahono, op.cit., h.91

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.” Sebagaimana Pasal 36 ayat (1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.” Kemudian ayat (2) “Pemegang hak yang

bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.”

Sedangkan pengertian data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud di atas, yakni :

- 1) Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
- 2) Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.³⁷

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah setelah sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka data dalam sertifikat setiap saat dapat berubah. Sedangkan ruang lingkup kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak meliputi : pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak-hak karena

³⁷ *Ibid.* h 198

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan atau peleburan koperasi, pembebanan hak dan penolakan-penolakan pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;

- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi : perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan dan pemisahan serta penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama.³⁸

Perubahan yang demikian harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga data yang ada dalam sertifikat selalu up to date, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.³⁹

3. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pembatalan hak atas tanah rumusan yang lengkap ada pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Pasal 1 ayat (14), yaitu “Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusantersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

³⁸ *Ibid.*,h.93.

³⁹ Novina Sri Indiraharti, “Sertifikasi Tanah dan Permasalahannya”, Jurnal Ilmiah HMDIMAS, (2006), h.51.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Memahami penjelasan tersebut di atas maka pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan atas dasar cacat hukum administrasi dan melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Apabila telah diterbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena adanya cacat hukum administrasi maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan.⁴⁰

Untuk pembatalan sertifikat atas dasar cacat hukum administrasi terjadi karena beberapa persoalan seperti yang diatur dalam Pasal 107 yaitu cacat hukum administratif terdiri dari :

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

Kemudian dalam hal pembatalan sertifikat hak atas tanah atas dasar melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan

⁴⁰ Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, op.cit., h.321

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hukum tetap terdapat dalam Pasal 124 ayat (1) “Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.” ayat (2) “Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama denganitu.”

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan Pasal 55 ayat (1) “Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:

- a. Pelaksanaan dari seluruh amar putusan;
- b. Pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau
- c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.

Ayat (2) “Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:

- a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
- b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
- c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
- d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- e. Perintah penerbitan hak atas tanah; dan
- f. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

4. Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Bukti dalam Sistem Positif

Dalam sistem positif pendaftaran tanah, segala yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan adalah merupakan suatu hal yang bersifat mutlak dan merupakan alat bukti yang mutlak. Fungsi dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar dalam daftar umum tidak dapat dibantah lagi, sekalipun orang tersebut bukan pemilik yang sebenarnya dari tanah yang bersangkutan.⁴¹

Setiap pendaftaran hak dan peralihan hak dalam sistem positif memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum orang tersebut didaftarkan sebagai pemilik dalam daftar umum, para petugas pendaftaran memainkan peranan yang sangat aktif di samping harus ada peralatan yang cukup. Menurut sistem positif suatu sertifikat tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Untuk itu karakteristik sistem pendaftaran tanah yang positif, yakni sebagai berikut⁴² :

- a. Pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah dan tidak dapat diganggu gugat, meskipun ia ternyata bukan

⁴¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi 1, Cetakan Ketiga, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), h.118

⁴² *Ibid.*, h.118-119

pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah.

- b. Petugas pendaftaran tanah pejabat-pejabat balik nama tanah dalam sistem ini memainkan peran yang sangat aktif. Petugas/pejabat tersebut menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat didaftar atau tidak. Mereka menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan telah dipenuhi ataukah tidak.
- c. Hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku
- d. Tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak itu didaftar.

Sebagaimana telah disebutkan di atas, sistem positif pendaftaran tanah memberikan jaminan hukum yang sangat besar kepada pihak yang terdaftar. Ini merupakan kelebihan dari sistem positif, namun sistem positif juga terdapat kelemahan, yakni :

- a. Peran aktif pejabat-pejabat balik nama memerlukan waktu yang lama;
- b. Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di luar perbuatannya dan di luar kesalahannya (spoliatie);
- c. Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan di bawah kekuasaan administratif, artinya dalam penyelesaian persoalan, segala sesuatu yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan menjadi wewenang administrasi.⁴³

⁴³ *Ibid.*,h.120.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sebagaimana kelemahan tersebut terjadi karena sistem positif berlandaskan asas itikad baik, sedangkan tujuan dari asas itikad baik adalah untuk melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya adalah pemegang hak yang sah dari hak itu. Berdasarkan asas ini, orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik tetap menjadi pemegang hak yang sah dari hak itu, meskipun orang yang mengalihkan hak itu ternyata bukan orang yang berhak. Boedi Harsono juga berpendapat dalam sistem publikasi positif orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran (“the purchaser in good faith and for value”) memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut suatu indefeasible title (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam Register. Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak sebenarnya.⁴⁴ Pendapat tersebut di atas jika ditelusuri dari sistem pendaftarannya, maka R.Hermanses mengemukakan bahwa sistem publikasi pendaftaran yang positif ini terdiri dari 2 (dua) sistem yaitu sistem Torrens dan sistem Grundbuch.⁴⁵ Untuk itu perlu mengetahui lebih lanjut pengertian dari masing-masing sistem tersebut, dijelaskan sebagai berikut :

⁴⁴ Boedi Harsono, op.cit.,h.81

⁴⁵ R.Hermanses, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Direktorat Jenderal Agraria, 1981), h.42.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Sistem Torrens

Sesuai dengan namanya, sistem ini pertama kali diciptakan oleh Sir Robert Richard Torrens di Australia Selatan. Sistem Torrens ini lebih dikenal dengan nama aslinya The Real Property Act atau Torrens Act yang mulai berlaku di Australia Selatan sejak 1 Juli 1858. Dewasa ini pendaftaran tanah dengan sistem Torrens ini dipergunakan beberapa negara, seperti Aljazair, India, Singapura, Tunisia, Kongo, Spanyol, Norwegia, Malaysia, Kepulauan Fiji, Canada, Jamaica dan Trinidad.⁴⁶

Sistem Torrens ini hadir pada awalnya ketika Sir Robert Richard Torrens adalah seorang pejabat bea cukai, yang terkesan sekali atas sistem pemilikan dan saham atas kapal sebagaimana yang diatur oleh English Merchant's Shipping Act.⁴⁷ Ketika dia ditunjuk sebagai petugas pendaftaran dari suatu badan pertanahan guna pembuatan akta peralihan, dia dihadapkan kepada masalah alas hak untuk tanah. Atas keragu-raguan dan ketidakpastian, maka dia menerima pola-pola dari Merchant's Shipping Act dengan modifikasi untuk suatu undang-undang pendaftaran tanah.⁴⁸ Cita dasar dari sistem tersebut, bahwa manakala seseorang mengklaim sebagai pemilik fee simple baik karena undang-undang atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan atas namanya.⁴⁹

⁴⁶ A.P.Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Bandung : Mandar Maju, 1989), h.137.

⁴⁷ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah* Di.op.cit., h.24.

⁴⁸ *Ibid.*,h.24-25.

⁴⁹ *Ibid*,h, 25.

Sebelum dikenal sistem Torrens, sistem pendaftaran tanah yang mula-mula diciptakan adalah sistem pendaftaran akta. Dalam sistem ini pejabat pendaftaran tanah bersikap pasif, ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Setiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya, maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan title search yang bisa memakan waktu dan biaya karena untuk title search diperlukan bantuan ahli.⁵⁰

Sistem Torrens benar-benar diterapkan ketika Robert Richard Torrens menjabat sebagai Gubernur Jenderal di Australia, pada saat itu menciptakan sistem pendaftaran tanah yang lebih sederhana sehingga memudahkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus melakukan title search pada akta-akta yang ada. Sistem pendaftaran tanah yang diciptakan Torrens dikenal dengan sistem pendaftaran hak (registration of titles) atau dikenal dengan sistem Torrens.⁵¹ Beranjak dari ide dan cita dasar dari sistem ini, maka menghasilkan beberapa keuntungan dari sistem Torrens tersebut antara lain :

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

⁵⁰ Novina Sri Indiraharti, “Penerapan Sistem Torrens Dalam Pendaftaran Tanah (Studi Komparatif Terhadap Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dengan Singapura)”, Jurnal Clavia, Edisi No.1, Vol.10, 2009, h.109.

⁵¹ *Ibid.* h.109.

- 1) Menetapkan biaya-biaya yang tak dapat diduga sebelumnya;
- 2) Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang;
- 3) Meniadakan kebanyakan rekaman;
- 4) Secara tegas menyatakan dasar haknya;
- 5) Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertifikat;
- 6) Meniadakan (hampir tak mungkin) pemalsuan;
- 7) Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan kepada taksasi yang menjengkelkan, oleh karena yang memperoleh kemanfaatan daripada sistem tersebut yang membayar biaya;
- 8) Meniadakan alas hak pajak;
- 9) Dia memberikan suatu alas hak yang abadi, oleh karena Negara menjaminnya tanpa batas.⁵²

Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya dasar falsafah sistem Torrens dalam pendaftaran tanah adalah menggunakan sistem pendaftaran hak, dimana setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian harus dibuktikan dalam suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian, sedangkan akta hanya merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian (register) dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat,

⁵² AP.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah* Di.op.cit.h.26

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

yang merupakan salinan register (certificate of titles). Adanya sertifikat pada sistem Torrens merupakan ciri khas dari sistem ini, selain sertifikat yang bersangkutan maka dibuat juga duplikatnya. Tujuan pembuatan duplikat dari sertifikat tersebut adalah untuk memudahkan pemeriksaan pada waktu pendaftaran pengalihan hak, sehingga pendaftaran itu dapat dilakukan dengan lancar dan cepat. Sedangkan penyerahan akta dan sertifikat yang bersangkutan kepada pejabat pendaftaran memberi arti bahwa pengalihan hak dilakukan oleh dan atas kemauan sendiri dari pemegang hak yang terdaftar.⁵³

Untuk itu Hermanses berpendapat bahwa pendaftaran pengalihan hak dalam sistem Torrens pada hakikatnya hanya suatu endorsement dari sertifikat yang bersangkutan dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru, oleh pejabat pendaftaran hak.⁵⁴ Dalam hal terjadi jual beli tanah, maka di dalam sistem Torrens jual beli tersebut harus disertai dengan penyerahan sertifikatnya kepada pembeli. Dengan diserahkannya sertifikat hak maka haknya beralih tanpa memerlukan lagi penyerahan yuridis. Karena cara penyerahan sertifikat dalam peralihan hak mirip dengan peralihan hak barang-barang bergerak dimana sertifikat merupakan pengganti bidang tanah, maka Ing.GJ.Vonk menyebut sistem Torrens ini sebagai sistem mobilisasi.⁵⁵

⁵³ Novina Sri Indiraharti, *Penerapan Sistem*. op.cit., h.110.

⁵⁴ Boedi Harsono, op.cit., h.77-78.

⁵⁵ AP.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah* Di.op.cit.h.26

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Pada saat itu sistem Torrens mudah dilaksanakan di Australia, karena saat itu Australia merupakan jajahan Inggris. Semua tanah di wilayah jajahannya juga dianggap milik raja, kemudian raja memberikan tanah kepada perorangan untuk usaha peternakan dan pertanian. Dengan demikian pada waktu itu dengan mudah ditelusuri siapa yang menjadi pemilik tanah, sehingga pada waktu mendaftarkan cukup memperlihatkan surat pemberian hak membuka hutan untuk kemudian diumumkan, dan bila tidak ada sanggahan maka dapat dibukukan.⁵⁶

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dari sistem Torrens ini pada pokoknya menyelidiki hal-hal sebagai berikut :

- 1) Obyek yang didaftarkan jelas;
- 2) Pejabat yang berwenang yakin bahwa dapat diberikan kepada si pemohon;
- 3) Tidak terdapat sengketa atas tanah yang dimohonkan hak tersebut;
- 4) Tidak ada yang menyangkal bukti atas hak yang dimiliki oleh si pemohon itu.⁵⁷

Mengambil keterangan tersebut maka sistem Torrens memiliki kecenderungan pada sistem positif, sertifikat tanah dalam sistem Torrens dengan demikian merupakan alat bukti yang paling lengkap tentang hak dari pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat. Hak tersebut tidak lagi dapat diganggu gugat oleh siapapun. Apabila

⁵⁶ *Ibid.* h. 123

⁵⁷ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UPA*, Cetakan Pertama, (Bandung : Alumi, 1985), h.37.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ternyata ada pemilik hak atas tanah yang sebenarnya maka diberikan ganti rugi melalui dana asuransi. Untuk merubah buku tanah adalah tidak dimungkinkan lagi terkecuali jika sertipikat tanah diperoleh melalui cara pemalsuan dengan tulisan atau diperoleh dengan penipuan.⁵⁸

Untuk itu kelebihan dari sistem Torrens dibandingkan dengan sistem negatif menurut penciptanya Sir Robert Torrens adalah sebagai beriku⁵⁹ :

- 1) Ketidakpastian diganti dengan kepastian ;
- 2) Biaya-biaya peralihan berkurang dari pound menjadi shiling dan waktu dari bulan menjadi hari;
- 3) Ketidak jelasan dan berbelitnya uraian menjadi singkat dan jelas;
- 4) Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang akan dapat mengurus sendiri setiap kepentingannya ;
- 5) Penipuan sangat dihalangi;
- 6) Banyak hak-hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum hak atas tanah telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya;
- 7) Sejumlah proses-proses (prosedur) dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.

⁵⁸ Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1993), h.48.

⁵⁹ *Ibid.*,h. 47-48.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Sistem Grundbuch

Sistem ini merupakan sistem pendaftaran buku tanah, dimana sesuatu hak atas tanah sebelum didaftar terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan oleh pemerintah, apakah orang yang mendaftarkan tanahnya itu memang benar-benar adalah pemilik yang sebenarnya.⁶⁰Dengan demikian sistem Grundbuch ini mirip dengan sistem positif, mengingat petugas pendaftaran tanah dalam hal ini yaitu pemerintah bekerja secara aktif untuk melakukan investigasi terkait keakuratan data atas nama orang yang telah mendaftarkan namanya. Untuk memastikan tersebut, maka perlu mengetahui ciri-ciri dari sistem Grundbuch yaitu antara lain⁶¹:

- 1) Peralihan hak dilakukan secara sukarela dihadapan pejabat pendaftaran hak, dimana pemegang hak yang terdaftar menyatakan menyetujui pendaftaran haknya atas nama penerima hak itu, sedangkan penerima hak menyatakan bahwa ia menghendaki pendaftaran hak yang bersangkutan didaftar atas nama penerima hak;
- 2) Sebelum pejabat mendaftarkan sesuatu hak atas nama pemegang hak yang baru, terlebih dahulu mengadakan pemeriksaan agar pendaftaran itu tidak merupakan pemegang hak lama.

Menyimak penjelasan di atas menambah keyakinan bahwa memang sistem Grundbuch ini identik dengan sistem positif, dapat

⁶⁰ A.P.Parlindungan, Berakhirnya.op.cit., h.137

⁶¹ Ibid.

dilihat dari sifat petugas (pejabat) pendaftaran tanah yang secara aktif melakukan pemeriksaan agar tidak terjadi kesalahan dikemudian hari. Sebagai ilustrasi yaitu pendaftaran hak yang berasal dari peralihan hak antara si A dan si B yang terdaftar atas nama si B, jika sesuatu sebab menjadi batal maka A dapat menuntut kembali pada B, tetapi jika telah dialihkan kepada C dan sudah didaftar atas nama C maka A tidak dapat menuntut C, akan tetapi A dapat menagih B secara pribadi.⁶² Secara khusus karakter dari sistem Grundbuch ini hakekatnya adalah melindungi pihak ketiga, karena pihak ketiga terbebas dari tuntutan jika terdapat suatu kesalahan.

Gambaran sistem Grundbuch (buku tanah) yang positif yang diberlakukan di Swiss dan Jerman, bahwa penyerahan eigendom baru terjadi dengan pendaftaran pada daftar-daftar dari buku tanah.⁶³ Di Swiss peralihan Eigendom dari lahan terjadi dengan pendaftaran sebagai pemilik pada Grundbuch merupakan daftar yang menetapkan kepastian hukum letak, luas dan batas-batas dari lahan. Pendaftaran dilakukan dengan permohonan tertulis dari orang yang namanya tercatat pada Grundbuch tersebut dengan melampirkan akta otentiknya yang berisikan peralihan kepada pemilik yang baru. Grundbuch verwalter (Pejabat Pendaftaran Tanah) banyak meneliti dengan seksama sebelum melakukan peralihan hak tersebut, kenyataan bahwa seseorang didaftarkan sebagai pemilik pada Grundbuch dianggap juga

⁶² *Ibid.* h. 56

⁶³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah*, h. 3

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



sebagai orang yang berhak menurut hukum. Setiap orang lain yang menyatakan sebaliknya harus membuktikan haknya tersebut sedangkan orang ketiga yang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak atas tanah dilindungi. Orang yang dirugikan hanya dapat menuntut orang kedua, tanpa dapat mengganggu orang ketiga karena itikad baik tersebut. Sikap positif dari Grundbuch tersebut tidak hanya berlaku terhadap kebenaran daripada yang didaftarkan, tetapi juga dari keadaan hukum dari berbagai lahan dan juga dari batas-batas dari lahan tersebut.⁶⁴

Di Jerman peralihan eigendom terjadi dengan perjanjian kebendaan dan pendaftaran pada Grundbuch, yaitu seluruh daftar yang menyatakan keadaan hukum dan berbagai persil. Akta otentik oleh notaris harus dibuatkan dan kemudian pendaftaran dilakukan oleh Hakim Distrik (Kantor Rechter) dari Grundbuchter yang akan meneliti lebih dahulu kebenaran segala sesuatu formalitas termasuk persesuaian kehendak pihak-pihak. Orang ketiga akan dilindungi jika memperolehnya dengan itikad baik dan orang yang menggugat harus membuktikan bahwa pihak ketiga tersebut telah memperolehnya dengan itikad buruk.⁶⁵

Pada prinsipnya mengenai sistem Grundbuch yang diberlakukan di beberapa negara, bahwa sertifikat tanah dalam sistem Grundbuch dengan demikian merupakan alat bukti yang lengkap bagi

⁶⁴ *Ibid.*,h.,64

⁶⁵ *Ibid.*,h.64 -65

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



pemegang hak terhadap pihak ketiga. Pemegang sertifikat tanah mempunyai hak yang tidak dapat diganggu gugat siapapun lagi kecuali pihak dari mana pemegang hak memperoleh hak tersebut, untuk itu sistem Grundbuch ini identik dengan sistem positif pendaftaran tanah

1) Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Sistem Negatif

Di dunia ini Hongkong tercatat sebagai salah satu penganut sistem negatif dalam pendaftaran tanah, Hongkong merupakan wilayah otonom dalam pemerintahan di China, dimana China berdasarkan kesepakatannya dengan Inggris, merupakan negara yang memberlakukan 2 (dua) sistem hukum. Dalam kesepakatan itu, seharusnya Hongkong menggunakan ketentuan pertanahan sebagaimana yang berlaku di negara Inggris, tetapi dalam prakteknya sampai dengan tahun 2008 Hongkong menggunakan sistem pendaftaran akta registration of deeds dengan sistem negatif dalam publikasinya.⁶⁶

Sistem negatif merupakan kebalikan dari sistem positif, dalam sistem negatif dikenal asas peralihan hak yang dikenal dengan *nemo plus iuris potest transferre quam ipse habet* melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh si pemegang hak sebenarnya.⁶⁷ Dalam sistem publikasi negatif, menghasilkan

⁶⁶ Novina Sri Indiraharti, *Penerapan Sistem Torrens*. h.54-55.

⁶⁷ Muh.Arsyad Maful, "Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara", *Jurnal Supremasi*, Vol.1, Edisi No.2, (2002), h. 11

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

produk pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat, namun tetap terbuka kemungkinan pemegang hak terdaftar kehilangan haknya apabila ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya.⁶⁸

Untuk itu sistem negatif, menunjukkan ciri bahwa apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka pengadilan. Ciri pokok dari sistem negatif adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah merupakan jaminan orang yang terdaftar dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut. Dengan kata lain buku tanah dapat saja berubah sepanjang pihak yang berkeberatan dapat membuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (pasti).⁶⁹

Hal ini sering terjadi pada suatu negara yang menggunakan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanahnya. Dalam sistem publikasi ini negara tidak menjamin kebenaran data tanah yang disajikan sehingga orang secara mutlak tidak boleh mempercayai kebenaran data itu.⁷⁰

Selain Hongkong, Perancis juga merupakan salah satu penganut sistem negatif pendaftaran tanah, sebagai contoh kasus di

⁶⁸ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah (Suatu Analisis Dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis)*, (Jakarta : Republika, 2008), h.86.

⁶⁹ Muh.Arsyad Maf'ul, *op.cit.*, h.10

⁷⁰ Novina Sri Indiraharti, "Tinjauan Mengenai Title Insurance Di Hongkong", *Jurnal Hukum* Vol.6 Edisi No.2, (2009), hlm.53.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



wilayah Perancis, misalkan A telah membatalkan kontrak setelah melakukan pengalihan kepada B, tetapi sekarang B menjual dan mengalihkan properti tersebut kepada C yang memiliki itikad baik atau jujur. Tetapi pihak C benar-benar tidak mengetahui adanya pembatalan penjualan antara A dan B, apakah C memperoleh kepemilikan atas properti tersebut?.Di bawah hukum Perancis B tidak lagi merupakan pemilik, tetapi dalam register publik ia masih disebutkan sebagai pemilik. Akankah C dilindungi dari A? Jawabannya adalah tidak, karena di bawah hukum Perancis tidak ada perlindungan terhadap pihak dengan itikad baik dari kecacatan dalam register tanah, ini disebut sistem negatif dalam pendaftaran tanah.Kelebihan lain dari sistem negatif apabila ditinjau dari proses pembuatan tanda bukti hak, dimana pejabat pelaksana bersikap pasif dan yang dicari adalah kebenaran formil, diantaranya adalah :

- a) Instansi penyelenggara cukup menerima keterangan hak yang didaftar sebagaimana adanya, tanpa penelitian secara mendalam.
- b) Bilamana terjadi kesalahan dalam pencatatan, berdasarkan putusan hakim dapat diperbaiki oleh petugas penyelenggara pendaftaran tanah. Dengan demikian orang yang berhak tetap terlindung. (kelebihan/kebaikan).

Sedangkan ciri sistem negatif ditinjau dari kekurangan pembuktian tanda bukti hak yang dihasilkan, dimana hanya memberi perlindungan terhadap pemegang haknya saja (yang berhak), diantaranya adalah :

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a) Berlaku asas nemo plus jurisbahwa orang yang tidak dapat bertindak melebihi kewenangan yang ada padanya, siapa yang namanya tercantum dalam tanda bukti hak tersebut maka dialah pemegang haknya Orang lain boleh percaya, boleh tidak percaya atas keterangan yang ada.

Untuk mengatasi atau mengurangi resiko atas kemungkinan kehilangan hak atas tanah maka dalam negara yang menggunakan sistem publikasi negatif, setiap calon pembeli atau calon pemegang hak biasanya melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap tanah yang bersangkutan (title searc) dimana hasilnya selanjutnya diasuransikan kepada perusahaan asuransi (title insuranc).⁷¹ Dengan diterapkannya sistem title insurance, maka pemegang hak terdaftar dapat dilindungi, sedangkan pihak yang memenangkan perkara dalam peradilan mendapat pembayaran kompensasi oleh pihak asuransi.⁷²

a. Jenis Pendaftaran Tanah

Pendaftaran untuk pertama kali atau pembukuan sesuatu hak atas tanah berguna supaya kita bisa menentukan secara memuaskan siapa yang berhak atas suatu tanah serta batas-batas dari tanah itu.⁷³ Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia selain diatur dalam pasal 19 UUPA juga diatur dalam PP 24 tahun 1997. Pendaftaran diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional

⁷¹ R.Suprpto, *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*, (Jakarta : CV.Mustari, 2006), h.324

⁷² Novina Sri Indiraharti, *Tinjauan Mengenai.op.cit.*,h.54.

⁷³ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Mandar Maju, Bandung), h. 164

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sesuai dengan PP 24 tahun 1997 pasal 5. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) PP 24 tahun 1997.⁷⁴

Bunyi pasal 6 ayat (1) :

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan. Pendaftaran tanah juga dibagi menjadi 2 yaitu pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh pemerintah yang meliputi wilayah desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam pasal 1 ayat 10 PP 24 Tahun 1997 yaitu Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang

⁷⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Kencana Prenamedia Grup, 2010), h. 16

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.⁷⁵

Jadi kegiatan pendaftaran ini merupakan kegiatan atau rencana dari pemerintah untuk melakukan pencatatan bidang tanah yang berada dalam suatu wilayah Kabupaten, Desa atau Kelurahan dimana suatu bidang tanah berada. Kegiatan ini biasanya masuk dalam agenda pemerintah seperti Pemutihan maupun PRONA (Proyek Tahunan) yang mempunyai tujuan untuk melakukan pemeliharaan dan pencatatan bidang tanah.

2) Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah Pendaftaran tanah yang dilakukan secara individu ataupun massal dalam suatu desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam PP 24 tahun 1997 pasal 1 ayat 11 yaitu Pendaftaran tanah secara sporadik 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.⁷⁶ Pendaftaran ini dilakukan atas kemauan suatu individu atau masyarakat yang mempunyai kemauan untuk mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimilikinya dengan cara datang ke Kantor Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut berada. Pemohon mendaftarkan tanah atas inisiatif sendiri bukan karena adanya

⁷⁵ PP 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat 10.

⁷⁶ PP 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 11

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

program dari pemerintah yang dalam hal ini pendaftaran tanah secara sistematis berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik juga merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Selain itu pendaftaran tanah pertama kali meliputi sebagai berikut :

a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan meliputi :

- (1) Pembuatan peta daftar pendaftaran.
- (2) Penetapan batas bidang tanah.
- (3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- (4) Pembuatan daftar tanah.

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu system penomoran. Ketentuan tersebut dimuat dalam peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 pasal 1 ayat (16). Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁷⁷

⁷⁷ Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Mandar Maju, Bandung, 2012), h. 416

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b) Pembuatan Surat Ukur

Bagi bidang tanah yang sudah diukur atau dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Dimana wilayah pendaftaran secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran. Surat ukur dibuat dari hasil pengukuran.⁷⁸

3) Pembuktian hak dan Pembukuannya

Kegiatan dalam pembuktian hak atas tanah beserta pembukuan hak atas tanah meliputi :

- a) Pembuktian hak baru
 - b) Pembuktian hak lama
 - c) Pembukuan hak
- 4) Penerbitan Sertifikat
 - 5) Penyajian data fisik dan yuridis
 - 6) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dengan terdaftarnya bagian tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan terwujud jaminan kepastian keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya.⁷⁹ karena hal-hal sebagai berikut :

- 1) Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah.
- 2) Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut.

⁷⁸ *Ibid*, h, 416-417

⁷⁹ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013),

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 3) Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan.
- 4) Mudah dilaksanakan.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah di atur dalam PP 24 th 1997 pasal 3, bahwa pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut⁸⁰ :

- 1) Untuk 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 ber-sangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengada-kan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Tetapi penjelasan tentang tujuan pendafaran tanah yang termuat dalam PP 24 Tahun 1997 pasal 3 tersebut,juga diberi penjelasan tentang maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam pasal 4 PP 24 Tahun 1997 yang berisi⁸¹ :

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

⁸⁰Supriadi,*Hukum Agraria*,(*Sinar Grafika*, Palu, 2006), h. 165

⁸¹ *Ibid*, h 156

(2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

(3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

c. Pentingnya Kepemilikan Sertifikat dalam Perspektif Islam

Pengertian sertifikat menurut Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri Agraria.⁸² Sertifikat merupakan alat bukti yang penting dan kuat dalam kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Dalam kenyataannya banyak orang yang bermasalah dalam kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Antara lain masalah pembagian hak atas tanah yang berupa warisan dari pewaris dan sengketa batas hak atas tanah. Adapun ayat yang menjelaskan tentang dilarangnya kita mengambil hak orang lain.

Ghasb secara bahasa artinya mengambil sesuatu secara zalim. Sedangkan menurut fuqaha adalah mengambil dan atau menguasai hak orang lain secara zalim dan aniaya dengan tanpa hak.⁸³

⁸² Mudjiono, *Hukum Agraria*, (Liberty Yogyakarta, 1992), h. 69

⁸³ <https://pengusahamuslim.com/3232-hukum-mengambil-dan-1720.html>.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Ghasb adalah haram. Allah Subhanahu wa Ta'alaberfirman:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil..” (QS. An Nisaa’: 29).

Di samping itu Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda:

Tidak halal mengambil harta seorang muslim kecuali dengan kerelaan dirinya.”(HR. Abu Dawud dan Daruquthni, dishahihkan oleh Syaikh al-Albani dalam Shahihul Jami’no. 7662).

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat yang mana di tegaskan dalam pasal 19 (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 Ayat (1) peraturan Pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.⁸⁴ Sertifikat juga merupakan produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah. Sertifikat juga mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya dan fungsi itu tidak dapat digantikan oleh benda lain. Berikut adalh fungsi dari kepemilikan sertifikat :

- 1) Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 2) Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank ataukredituruntuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya.
- 3) Sertifikat hak atas tanah itu menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung.

⁸⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*,(Sinar Grafika, Jakarta, 2011), hlm. 1.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A Kesimpulan

Dari pemaparan data lapangan dan analisa diatas dapat ditarik beberapa kesimpulan sesuai dengan rumusan permasalahan bahwa:

1. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran hak atas tanah di kabupaten rokan hulu telah dijalan berdasarkan 9 tahap yang telah ditetapkan oleh kepala BPN RI mulai dari tahap persiapan hingga penerbitan sertifikat. Dalam hal biaya, masing-masing Desa berbeda tergantung kesepakatan warga dan kebijakan dari pemerintah Desa. Dari tahun-ketahun jumlah anggaran bidang selalu bertambah, ini membuktikan keseriusan pemerintah kabupaten Rokan Hulu dalam perlindungan dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki dan dikuasai masyarakat.
2. Namun, dalam setiap tahap pelaksanaan kegiatan tersebut mengalami berbagai kendala, penentuan lokasi yang dijadikan prioritas utama adalah:
 - a. Desa-desa tertinggal dalam rangka pengentasan kemiskinan
 - b. Bidang-bidang tanah milik masyarakat golongan ekonomi lemah dan menengah
 - c. Lokasi yang pernah dilakukan proyek-proyek adminitrasi pertanahan lainnya.

B Saran

Berdasarka penelitian yang penulis lakukan, sebagai upaya perbaikan dalam permasalahan ini maka penulis menyarankan beberapa hal, yaitu ;

1. Penulis menyarankan agar pemerintah kabupaten rokan hulu agar lebih fokus dan serius dalam melaksanakan pendafran tanah dan mensosialisasikan kepada masyarakat yang kurang menyadari akan pentingnya mendaftarkan tanah yang dimilikinya.
2. Penulis menyarankan kepada pemerintah pusat dan provinsi Riau agar membantu dan memfasilitasi kabupaten Rokan Hulu untuk mensertifikasi tanah milik masyarakat
3. Penulis menyarankan kepada pemilik tanah atau lahan agar lebih sadar akan pentingnya mendaftarkan tanahnya ataupun mensertifikasikan tanahnya agar lebih aman dan supaya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan baik sengketa sesame masyarakat ataupun sesame saudara.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



DAFTAR PUSTAKA

A. Sumber Data

Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi 1, Cetakan Ketiga, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), h.118

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), h.123.

Boedi Harson, *hokum agrarian Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya*, Ed.rev., Cet.ke-8 (Jakarta:Djambatan,1999).

Indra nolind, *UUD RI 1945 & Amandemen*, (Bandung: Pustaka Tanah Air,2011).

Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Kompas, 2008), h. 128.

Mhd. Yamin Lubis, *pendaftaran dan pemeliharaan.....*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010)

Mudjiono, *Hukum Agraria*,(Liberty Yogyakarta, 1992), h. 69

Novina Sri Indiraharti, “*Sertifikasi Tanah dan Permasalahannya*”, *Jurnal Ilmiah LEMDIMAS*, (2006), h.51

Soehadi, *penyelesaian sengketa tanah sesudah berlakunya undang-undang pokok agrarian*,(Surabaya: Usana Offest Printing)

Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013), hlm. 99.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Press, 1990)

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Press, 1990)

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuanlitatif, Kuanlitatif Dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2008

Sapriadi, *Hukum Agraria*,(Sinar Grafika, Palu, 2006), h. 165

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Suratman dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Sugiyono , *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung: Alfabeta, 2001)

Grip Santoso, *pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, (Jakarta: Kenjan Predana Media Grup, 2010)

B. Website Internet

1. https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Rokan_Hulu

2. <https://id.m.wikipedia.org/wiki/metrologi>

3. <https://pengusahamuslim.com/3232-hukum-mengambil-dan-1720.html>



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PENGESAHAN
PERBAIKAN SKRIPSI**

Skripsi dengan judul, "**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DIKANTOR BADAN PERTAHANAN NASIONAL DI KABUPATEN ROKAN HULU BERDASARKAN PP NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Kasus Kecamatan Tambusai Desa Talikumain)**", yang ditulis oleh :

Nama\ : **MUHAMMAD IDRIS**
NIM : **11327106310**
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dimunaqasyahkan pada :

Hari / Tanggal : Selasa, 30 Juni 2020
Waktu : 08.00 WIB
Tempat : Daring / Online

Telah di perbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 30 Juli 2020

TIM PENGUJI MUNAQASAH

Ketua
Dr. Dra. H. Hajar, M.Ag

Sekretaris
Musrifah, SH., MH

Penguji 1
Firdaus, SH., MH.

Penguji 2
Lovelly Dwina Dahen, SH., MH.



.....
.....
.....
.....

Mengetahui,
Kepala Sub. Bagian Akademik
Fakultas Syariah dan Hukum

Jalinus. S. Ag

NIP. 19750801 200701 1 023

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون
FACULTY OF SYARI'AH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Pekanbaru, 18 Juni 2020

Nomor : Un.04/F.I/PP.01.1/3573/2020
Sifat : Penting
Lamp. : -
Hal : **Pembimbing Skripsi**

Kepada
Yth. Firdaus, SH, MH
Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sultan Syarif Kasim Riau
Pekanbaru

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Bersama ini kami minta kesediaan Saudara untuk membimbing mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau dalam menyusun Skripsi :

Nama : MUHAMMAD IDRIS
NIM : 11327106310
Jurusan : Ilmu Hukum S1

Kepada Saudara diharapkan membimbing metodologi dan materi skripsi. Sebagai bahannya kami kirimkan proposal penelitian dimaksud dengan judul : "Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di kantor badan pertanahan nasional di kabupaten rokan hulu berdasarkan pp no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah"

Demikian disampaikan, terima kasih.

a.n. Dekan

Wakil Dekan I



Dr. Drs. Heri Sunandar, Mcl
NIP. 19660803 199303 1 004

Tembusan:
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



PEMERINTAH PROVINSI RIAU
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Gedung Menara Lancang Kuning Lantai I dan II Komp. Kantor Gubernur Riau
Jl. Jend. Sudirman No. 460 Telp. (0761) 39064 Fax. (0761) 39117 PEKANBARU
Email : dpmptsp@riau.go.id



1.04.02.01

REKOMENDASI

Nomor : 503/DPMPTSP/NON IZIN-RISET/30963
TENTANG

**PELAKSANAAN KEGIATAN RISET/PRA RISET
DAN PENGUMPULAN DATA UNTUK BAHAN SKRIPSI**

Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Riau, setelah membaca Surat Permohonan Riset dari : **Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau, Nomor : Un.04/F-PP.00.9/9888/2019 Tanggal 17 Februari 2020**, dengan ini memberikan rekomendasi kepada:

- 1. Nama : MUHAMMAD IDRIS
- 2. NIM / KTP : 11327106310
- 3. Program Studi : HUKUM TATA NEGARA
- 4. Jenjang : S1
- 5. Alamat : PEKANBARU
- 6. Judul Penelitian : PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KABUPATEN ROKAN HULU BERDASARKAN PP NO.24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
- 7. Lokasi Penelitian :
 - 1. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ROKAN HULU
 - 2. KANTOR DESA TALIKUMAIN DI KABUPATEN ROKAN HULU

Dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1. Tidak melakukan kegiatan yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan.
- 2. Pelaksanaan Kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data ini berlangsung selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini diterbitkan.
- 3. Kepada pihak yang terkait diharapkan dapat memberikan kemudahan serta membantu kelancaran kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data dimaksud.

Demikian rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Dibuat di : Pekanbaru
Pada Tanggal : 17 Februari 2020

UIN SUSKA RIAU



Ditandatangani Secara Elektronik Melalui :
Sistem Informasi Manajemen Pelayanan (SIMPEL)

DINAS PENANAMAN MODAL DAN
PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
PROVINSI RIAU

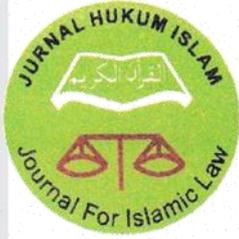
Tembusan :

Disampaikan Kepada Yth :

- 1. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Riau di Pekanbaru
- 2. Bupati Rokan Hulu
- Up. Raban Kesbang dan Linmas di Pasirpangraian

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

salah.



JURNAL HUKUM ISLAM

مجلة الأحكام الشرعية

Journal For Islamic Law

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM 18 Simpang Baru, Panam Pekanbaru 28293

Po. Box 1004 Telp. (0761) 561645 Fax. (0761) 562052

www. Jurnalhukumislam.com email. admin@jurnalhukumislam.com

HP. 081275158167 – 085213573669

SURAT KETERANGAN

Pengelola Jurnal Hukum Islam dengan ini menerangkan bahwa:

NAMA : MUHAMMAD IDRIS
NIM : 11327106310
JURUSAN : ILMU HUKUM
JUDUL : PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR BADAN PERTAHANAN NASIONAL DI KABUPATEN ROKAN HULU BERDASARKAN PP NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH(STUDI KASUS, KECAMATAN TAMBUSAI DESA TALIKUMAIN.)

Pembimbing : Firdaus, SH., MH

Nama tersebut diatas telah menyerahkan jurnal Skripsi sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan.

Pekanbaru, 06 Agustus 2020,



M. ALPI SYAHRIN, SH.,MH.,CPL

NIP. 1988 0430 2019031010

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BIOGRAFI PENULIS



Muhammad Idris, lahir di Dalu-dalu, 30 desember 1995 yang merupakan anak kedua dari empat bersaudara yang dilahirkan oleh pasangan Bapak Herman dan Ibu Nurhayati dan mempunyai saudara laki-laki yang bernama Herino Putra.ST, Ridho Akbar dan SERDA Afdhol Qori.

Pendidikan yang ditempuh oleh penulis dari SD Negeri 006 Tambusai(2001 – 2007), MTSN Tambusai(2007 – 2010), SMAN 1 Tambusai (2010 – 2013). Selanjutnya meneruskan pendidikan di Perguruan Tinggi Negeri di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum mengambil Prodi S1 Ilmu Hukum. Penulis melaksanakan Praktek Kerja Lapangan (PKL) di Kantor Bupati Rokan Hulu Selama 2 bulan. Untuk menyelesaikan pendidikan di Universitas Sultan Syarif Kasim Riau maka penulis mengajukan judul Tugas Akhir dengan Judul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KABUPATEN ROKAN HULU BERDASARKAN PP NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.