

Kaedah Pendaftaran Tanah di Indonesia Sebagai Penyelesaian Konflik Agraria (Land Registration Principles in Indonesia as an Agrarian Conflict Resolution)

RICCO SURVIVAL YUBAIDI
MAZLIZA MOHAMAD
SAIDATUL NADIA ABD AZIZ

ABSTRAK

Perlembagaan Indonesia memberi kepastian terhadap hak pengagihan tanah atau dalam perundangan Indonesia disebut agraria yang merupakan hak asas bagi semua warganegara Indonesia. Pertikaian masalah tanah (agraria) masih kerap berlaku di dalam masyarakat yang menunjukkan sistem pengurusan pentadbiran tanah Indonesia memerlukan pindaan perundangan. Salah satu permasalahan pertikaian ini adalah disebabkan oleh pendaftaran tanah yang belum memberi kepastian, keadilan dan manfaat bagi masyarakat persekitaran mengenai hak memiliki tanah. Kajian ini memiliki matlamat untuk mengkaji kaedah yang mesti dipatuhi dengan mekanisma pendaftaran tanah di Indonesia sebagai usaha penyelesaian pertikaian tanah dalam masyarakat. Hasil kajian mendapati tiga faktor penting dalam kaedah pengurusan pendaftaran tanah di Indonesia yang memberi manfaat terhadap usaha penyelesaian pertikaian masalah berkenaan, iaitu (1) perlu menguatkan semula kekuasaan negara ke atas tanah atau dikenali Hak Menguasai Negara atas tanah di Indonesia, (2) Pembaharuan Sistem Pentadbiran tanah (agraria) sebagai kejayaan pendaftaran tanah dan (3) Pensijilan merupakan bukti kepastian memiliki ke atas tanah berdaftar.

Kata kunci: Pendaftaran tanah; pertikaian isu tanah; kepastian perundangan

ABSTRACT

The Indonesian constitution guarantees the availability of land which is the basic right of every person. There are still many agrarian conflicts that show Indonesia's land administration needs improvement. One of the problems of agrarian conflict is the land registration system that has not provided certainty, justice and benefits of land rights. This study aims to examine the principles that must be adhered to in land registration in Indonesia as an effort to resolve agrarian conflicts. The results of the research show that there are 3 (three) important formulas in land registration methods in Indonesia as an effort to resolve agrarian conflicts, namely (1) the need to strengthen the State's Right to Control over land in Indonesia, (2) Agrarian Reform as a successful land registration and (3) Certificate as a guarantee of legal certainty in land registration.

Keywords: Land conflict; land registration; legal certainty

PENGENALAN

Tanah amat penting bagi manusia. Manusia memerlukan tanah untuk semua keperluan asas kehidupan yang merangkumi tempat tinggal, bertani dan untuk menjalani pelbagai aktiviti sosial lainnya. Permintaan tanah terus bertambah apabila bilangan jumlah penduduk terus bertambah. Malangnya, bekalan tanah yang sedia ada tidak mampu memenuhi keseimbangan permintaan tanah oleh masyarakat.¹

Malahan, semenjak awal mula tamadun manusia ditubuhkan, masalah tanah kerap menjadi isu pertikaian di antara masyarakat tempatan. Terdapat tiga aspek, iaitu (1) hak kuasa, (2) pengurusan tanah dan (3) hasil daripada tanah yang bernilai ekonomi

sentiasa mengalami perubahan bentuk cara dan kesan bagi masyarakat.²

Perlembagaan Indonesia memberi kepastian perundangan untuk mengagihkan tanah yang merupakan hak asas bagi setiap warga negara. Sebagaimana termaktub dalam Fasal 33 (3) Perlembagaan Indonesia atau disebut Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, bahawa tanah merupakan kurnia Tuhan dan menjadi sumber alam asli yang bersifat strategik bagi bangsa, negara dan rakyat. Pengasas Indonesia bersepakat dalam Fasal 33 (3) UUD 1945 supaya pemimpin Indonesia mengatur hal ehwal sumber alam asli terutamanya tanah semata-mata untuk kesejahteraan rakyat Indonesia. Pelbagai sumber alam asli yang

dikandung dalam wilayah Indonesia merupakan hak milik kekal seluruh rakyat Indonesia. Malahan pihak kerajaan memegang tanggungjawab penuh ke atas masalah hak milik dan hak menggunakan pakai tanah untuk kesejahteraan rakyat semata.³

Negara merupakan suatu institusi yang berkuasa terhadap sebarang kekayaan yang berada di dalam wilayah negara tertentu sama ada yang dikandung dalam bumi yang meliputi air, minyak dan gas mahupun angkasa lepas. Akan tetapi, peranan kuasa pentadbiran negara belum mampu untuk menguruskan dan menyusun suatu sistem yang mampu memenuhi aspek perkhidmatan kebajikan kerajaan bagi rakyat. Hal ini—mencakupi masalah pengagihan bekalan tanah yang dapat diguna pakai bagi mencipta kemakmuran hidup masyarakat.⁴

Peranan perundangan sangat penting bagi mencipta ketertiban dan keselamatan masyarakat. Dalam hal ini, sistem pengaturan tanah perlu dilakukan penambahbaikan sehingga apabila berlaku tindakan yang membawa kerugian bagi masyarakat, maka tindakan undang-undang dapat dilakukan sekiranya berlaku pelanggaran undang-undang. Oleh demikian, pembentukan kaedah perundangan tanah perlu dilakukan sebagai garis panduan masyarakat.⁵

Berdasarkan latar belakang di atas dan memandang persoalan tanah yang rumit, maka kajian mengenai masalah berkenaan adalah sangat penting untuk mendedahkan kaedah pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam pada itu, pembentukan kaedah pendaftaran tanah dapat sentiasa dipatuhi sekaligus menjadi asas penyelesaian pertikaian berkaitan dengan isu tanah.

KEKUASAAN NEGARA KE ATAS TANAH DI INDONESIA

Pasca kemerdekaan Indonesia di 17 Ogos 1945, kuasa terhadap tanah berada sepenuhnya di bawah negara sebagaimana dalam Fasal 33 (3) Perlembagaan Indonesia. Hal ini bermakna kerajaan selaku pentadbir negara mengendalikan sepenuh pelbagai pengurusan mengenai hal ehwal tanah. Meskipun demikian, kuasa berkenaan memberi hak kepada kerajaan untuk mengagihkan tanah bagi semua sama ada individu warga negara mahupun kumpulan masyarakat.⁶

Namun demikian, kuasa kerajaan ke atas tanah tidak boleh disalahgunakan tanpa berasaskan kepada perundangan yang sedia ada. Kerajaan sentiasa terikat kepada perlembagaan dan pelbagai peraturan yang diperuntukan. Sekatan ini dilakukan

untuk mencegah perbuatan sewenang-wenang oleh kerajaan yang membawa kerugian kepada masyarakat.⁷ Pada asasnya, kuasa negara ke atas tanah boleh dibezakan kepada dua jenis kuasa:

1. Kuasa negara yang bersifat atributif. Kuasa ini disifatkan kepada peralihan kekuasaan daripada pentadbiran masa penjajahan kepada pentadbiran negara baharu. Kuasa ini pula merupakan kuasa asas atau asli yang dalam bahasa Belanda disebut *Oorspronkelijk*.
2. Kuasa negara yang bersifat derivatif/kuasa mewakili. Kuasa ini merupakan kuasa diberi kepada pentadbiran kerajaan peringkat lebih rendah daripada pentadbiran pusat atau disebut *Afgeleid*.

Peristilahan kekuasaan negara ke atas tanah atau dalam bahasa Indonesia disebut Hak Menguasai Negara atas tanah mempunyai tafsiran yang berbeza. Sebahagian berpendapat bahawa maksud kekuasaan negara adalah difahamkan sebagai kuasa negara ke atas semua tanah yang mana negara merupakan suatu institusi yang ditubuhkan oleh rakyat, manakala menurut pakar lainnya memandang negara sebagai pengawal selia kepada undang-undang.⁸

Ilmar memberi definisi kekuasaan negara iaitu kuasa rasmi yang dimiliki negara untuk mengurus sama ada secara langsung mahupun tidak langsung dalam pentadbiran negara. Dengan kata lain, kekuasaan negara ke atas tanah tidak hanya berkait rapat dengan masalah urus tadbir kerajaan, melainkan ianya termasuk seluruh urusan tanah yang berada di bawah wilayahnya.⁹

Kekuasaan negara ke atas tanah bersumber daripada kuasa milik bangsa Indonesia. Pada hakikatnya, rakyat Indonesia memberi kuasa berkenaan kepada kerajaan sebagai kuasa mentadbir kerajaan sekaligus pengawal undang-undang. Hal ini disebabkan kuasa tadbir kerajaan tidak mungkin diuruskan oleh rakyat secara kolektif, melainkan ianya mesti diberi amanah kepada negara sebagai institusi perkumpulan bangsa Indonesia.¹⁰

Akibat daripada konsensus demikian, negara memegang kuasa menggubal undang-undang untuk mengatur dan mengagihkan tanah kepada rakyat. Penggubalan Akta No. 5 Tahun 1960 Tentang Asas-asas Perundangan Tanah atau disebut Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan bukti kekuasaan negara ke atas tanah.¹¹ Di dalam Fasal 2 kurungan 2 UUPA menjelaskan bahawa negara menguasai bumi, air dan angkasa lepas termasuk pula seluruh kekayaan sumber alam yang dikandung di dalam wilayah negara. Peruntukan

undang-undang berkenaan menjadi asas bagi negara mentadbir hal ehwal tanah untuk kepentingan rakyat. Dalam hal demikian, kekuasaan negara diberi had kepada 3 perkara, iaitu:

1. Penggubalan undang-undang yang mengenai pengguna pakai dan pemuliharaan bumi (tanah), air dan angkasa lepas.
2. Mengatur tindakan dan perbuatan yang boleh dilakukan oleh manusia terhadap bumi (tanah), air dan angkasa lepas.
3. Mengatur tindakan dan perbuatan yang boleh dilakukan di antara sesama manusia mengenai bumi (tanah), air dan angkasa lepas.

Falsafah daripada kekuasaan negara ke atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam UUPA, iaitu kerajaan bertindak aktif dalam usaha memberi manfaat kepada warga negara untuk mencapai kemakmuran rakyat. Hal ini dilakukan dengan cara menggubal suatu undang-undang berkaitan tanah dan sistem pentadbiran supaya mendapat manfaat yang lebih bersasar bagi warga negara. Penubuhan sistem perundangan tanah diperlukan untuk menghindari pertikaian yang berlaku dalam masyarakat yang mana peraturan berkenaan dapat menyusun dan mencipta ketertiban masyarakat terhadap hak milik ke atas tanah. Dengan demikian, falsafah UUPA ialah kuasa negara untuk mengatur dan mentadbir seluruh hal ehwal tanah dalam wilayah Indonesia.¹²

Dalam pada itu, kuasa pentadbiran tanah oleh kerajaan merupakan kuasa yang diamalkan berdasarkan undang-undang yang sedia ada. Kuasa undang-undang amatlah penting sebagai dasar yang menyatakan bahawa kerajaan ialah bukan sebagai pemilik tanah, melainkan ia berbuat sebagai pengatur. Maria SW Soemardjono berpendapat bahawa kekuasaan negara terhadap dua hal:¹³

1. Had yang diatur dalam Perlembagaan Indonesia. Perlembagaan melindungi hak setiap warga negara dan tidak boleh dilanggar oleh kuasa tadbir kerajaan. Sebagai contoh, penggubalan suatu akta mesti diperuntukan dengan pengaturan yang jelas dan tepat tanpa mengandungi perkara-perkara yang menimbulkan keraguan. Pengaturan berkenaan adalah penting untuk menghindari kerugian terhadap rakyat.
2. Sekatan bersifat substantif. Penyekatan kuasa ini bermaksud menghalangi kerajaan menggubal suatu peraturan yang bercanggah dengan Fasal 2 (3) UUPA. Perkara demikian menjadi garis panduan pihak kerajaan. Dalam hal ini kerajaan tidak dibenarkan memindahkan kuasa tadbir tanah kepada institusi lain, kecuali

institusi pentadbiran negeri atau daerah yang mana kedua-dua institusi berkenaan merupakan institusi kerajaan.

3. Berdasarkan Fasal 33(3) Perlembagaan Indonesia, menetapkan tanah, air, angkasa lepas dan termasuk pula sumber mineral asli berada di bawah kawalan negara yang merupakan institusi kekuasaan paling tinggi dalam prinsip kedaulatan rakyat.

Hak Kuasa Pengawasan Negara ke atas tanah menurut Perkara 2 (2) Akta No. 5 Tahun 1960 memberi kuasa untuk:

1. Menggubal peraturan mengenai prosedur pengagihan, penggunaan dan penyelenggaraan tanah, air dan angkasa lepas.
2. Mengatur dan mengarahkan hak dan kewajiban sesiapa ke atas tanah, air dan angkasa lepas.
3. Menentukan dan mengarahkan hak dan kewajiban pengguna ke atas tanah, air dan angkasa lepas.

PEMBAHARUAN SISTEM PENTADBIRAN TANAH (AGRARIA) SEBAGAI KEJAYAAN PENDAFTARAN TANAH

Berlakunya jurang pemilikan tanah di antara masyarakat disebabkan polisi pengurusan hal ehwal tanah (agraria) tidak berlandaskan prinsip keadilan dan kebajikan terhadap rakyat. Fakta mendedahkan bahawa penguasaan tanah di Indonesia adalah sebanyak 71% dimiliki oleh syarikat pengambil hasil hutan, manakala 16% dimiliki oleh syarikat perladangan besar dan 7% dikuasai oleh golongan kaya-raya. Pendedahan ini menunjukkan fungsi kerajaan sebagai urus tadbir bidang tanah di Indonesia masih adalah masih tidak berimbang¹⁴. Oleh itu, pengaturan, akses dan penyelesaian pertikaian agraria melalui Pembaharuan Agraria atau disebut Reforma Agraria perlu dilakukan.¹⁵ Reforma Agraria merupakan usaha kerajaan mengurangi jurang pemilikan tanah.¹⁶

Reforma Agraria atau *land reform* merupakan satu cara yang dianggap berkesan terhadap kejayaan pembangunan. Pembaharuan ini adalah penting untuk mengurangkan kemiskinan dan kelestarian pembangunan yang mana tanah merupakan sumber pengeluar utama untuk memperoleh kekayaan.¹⁷

Reforma Agraria juga merupakan suatu usaha kerajaan bersama rakyat dalam melakukan pengurusan semula kuasa tanah secara adil kerana setakat ini didapati jurang pemilikan tanah di antara individu warga negara. Reforma Agraria merupakan

satu amanah di dalam UUPA. Sejarah merekodkan bahawa pasca kemerdekaan mensyaratkan seluruh tanah di Indonesia mesti diubahsuai daripada fahaman neokolonialisme yang selama beratus tahun berada di bawah Agrariswetch yang mana dahulu mana-mana tanah dikuasai oleh kuasa asing seperti VOC (*Vereenigde Oostindische Compagnie*) dan kumpulan asing lainnya.¹⁸

Secara Am, Reforma Agraria dibahagi kepada 4 kategori, iaitu Pertama; *Radical Land Reform* bermakna tanah perladangan milik penjajah diambil oleh kerajaan tanpa sebarang ganti-rugi untuk seterusnya diagihkan kepada petani yang tidak memiliki tanah. Kedua; *Land Restitution* bermakna tanah milik kumpulan masyarakat diambil oleh kerajaan untuk dikembalikan semula kepada pemilik asal dengan membayar pampasan kepada kumpulan masyarakat berkenaan. Ketiga *Land Colonization* bermakna bermaksud pembinaan dan pemugaran kawasan baharu yang mana berlaku pula pemindahan penduduk ke kawasan berkenaan disertai dengan pengagihan tanah dalam kadar luasan tertentu. Keempat *Market Based Land Reform (Market Assisted Land Reform)* merupakan suatu mekanisma pasaran di mana tanah yang telah memiliki geran pemilikan dapat dijual beli untuk menyokong ekonomi masyarakat desa.¹⁹ Peristilahan Land Reform diguna pakai dalam suatu pemindahan pemilikan tanah terutamanya pengagihan tanah yang lebih adil di masyarakat.

Reforma Agraria merupakan cara untuk mengakhiri pertikaian agraria. Teras kepada Reforma Agraria adalah *Land Reform*. Maksud land reform adalah memberi keadilan bagi rakyat miskin terutamanya buruh tani agar mendapat akses pemilikan tanah yang mesti diberi kemudahan.²⁰ Hasil daripada Reforma Agraria adalah kemampuan bangsa untuk berdikari di bidang agraria. Sebagai negara yang masyarakat bercorak agraris, Indonesia mesti menjadi negara yang berdiri di bidang sumber makanan, terutamanya beras. Bahkan, semestinya menjadi pengeksport dan bukannya pengimport produk pertanian. Matlamat asas Reforma Agraria adalah mencipta keadilan sosial melalui hak memiliki tanah (*agrarian justice*), menghasilkan lebih banyak hasil pertanian dan peningkatan kebajikan rakyat.²¹

Di dalam rekod sejarah *Land Reform* di Indonesia, terdapat peristiwa pada tahun 1946 yang berkaitan dengan pengagihan tanah kepada rakyat. Peristiwa berkenaan berlaku di Daerah Banyumas, Negeri Jawa Tengah yang mana kerajaan memansuhkan kampung-kampung yang dibina Belanda atau

disebut desa-desa perdikan berdasarkan Akta No. 13 Tahun 1946. Penglupusan kampung-kampung ini membawa kesan kepada rakyat tempatan dalam bentuk pengagihan tanah kepada peneroka, petani kecil dan buruh ladang pertanian. Peristiwa yang sama berlaku pada 1948 yang mana pihak petani tempatan di daerah Surakarta dan Negeri Yogyakarta menuntut pengagihan ke atas tanah yang telah diadakan pelepasan hak milik dari syarikat perladangan Belanda kepada rakyat tempatan berdasarkan Akta No. 13 Tahun 1948. Terkini, penguatkuasaan Peraturan Presiden (Presidential Decree) No. 86 Tahun 2018 membawa kesan kepada pengamalan Reformasi Agraria menetapkan pelan pengukuran aset dan akses dalam program Tanah Objek Reformasi Agraria (TORA) dengan sasaran pengagihan tanah kawasan hutan sebanyak 4,1 juta Ha dan pengagihan tanah hutan untuk kepentingan sosial masyarakat seluas 12,7 juta Ha.

Pada hakikatnya, Reforma Agraria telah bermula sejak dikuatkuasakan UUPA. Kerajaan pada masa itu memberi tumpuan pada pengurusan dan pengagihan semula tanah pertanian yang dikenali dengan sebutan *Land Reform*. Land Reform merupakan suatu usaha pembaharuan pengurusan semula secara berterusan mengenai pemilikan tanah, khasnya untuk tanah pertanian. Sesungguhnya, tumpuan Reforma Agraria meliputi hal yang mencakupi pengaturan dan pengurusan tanah sebagai sumber alam asli.²²

Reforma Agraria di Indonesia menekankan pada konsep pengagihan semula tanah negara, tanah melampaui luasan maksimum, tanah tanpa pemilik atau *absentee* dan tanah lainnya yang telah ditetapkan sebagai bahagian Reforma Agraria untuk dapat digarap oleh petani. Secara am, terdapat 3 hal utama dalam Reforma Agraria, iaitu pengurusan aset, pengurusan akses dan penyelesaian pertikaian tanah.²³ Kejayaan Reforma Agraria mutlak diperlukan kerja bersama antara Kerajaan Pusat, Kerajaan Negeri dengan masyarakat.²⁴

Pengalaman pelbagai negara, terdapat beberapa hal yang boleh dijadikan iktibar bahawa:²⁵

1. Pelaksanaan pembaharuan sistem pemilikan tanah/Reforma Agraria sangat ditentukan oleh faktor politik.
2. Di negara-negara yang berjaya melakukan *Land Reform*, terdapat suatu institusi yang menguruskan perkembangan masalah tanah. Institusi berkenaan diuruskan oleh kumpulan-kumpulan bersasar dan kumpulan penerima manfaat daripada program *Land Reform*, contohnya Jepun, Taiwan dan Venezuela.

3. Reforma Agraria kerap membawa sikap protest dan turunnya jumlah pengeluar hasil pertanian.
4. Hasil Reforma Agraria hanya boleh dirasa dalam jangkaan masa yang panjang, seperti yang berlaku di Jepun dan Mexico.

Namun, beberapa penjelasan di atas tadi, menerangkan bahawa Reforma Agraria memberi penyelesaian terhadap isu bekalan makanan. Celia dalam kajiannya di Filipina mendapati bahawa Reforma Agraria memiliki nilai positif terhadap petani kerana mampu menambah pendapatan individu petani dan mengurangkan kemiskinan antara 1990 sehingga 2000.²⁶

Reforma Agraria mampu menghasilkan revitalisasi sektor pertanian dan pedesaan yang kukuh. Untuk melaksanakan Reforma Agraria yang memberi kebajikan kepada rakyat, makan nasionalisasi pengurusan sumber alam mesti dilakukan. Nasionalisasi berkenaan dapat dimulai dengan mengambil alih syarikat-syarikat asing yang telah lama menguasai sumber alam Indonesia.²⁷ Petikan pengkaji dalam Artikel Ririn Darini menemukan pendedahan bahawa Tindakan nasionalisasi pernah diadakan ke atas syarikat Belanda di Indonesia pada tahun 1950 yang seterusnya berlaku penggubalan Akta No. 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Syarikat-Syarikat Belanda.²⁸

Strategi pelan Reforma Agraria dalam konteks pembangunan masyarakat perlu diadakan dengan membuat pedoman polisi dan peraturan agraria, mengumpul data-data tanah, menyelesaikan pertikaian masalah tanah, memperkukuh institusi urus tadbir tanah.²⁹

PENSIJILAN (GERAN) SEBAGAI JAMINAN PERUNDANGAN TERHADAP PENDAFTARAN TANAH

Pada masa keberadaan kerajaan-kerajaan di Indonesia, sistem adat lebih memiliki peranan dalam pemilikan tanah dalam komuniti. Disebabkan sistem adat lebih mengguna pakai pengikhtirafan secara lisan, maka berlaku kesukaran untuk mengenal pasti mengenai prosedur pendaftaran tanah secara rinci. Dalam pada itu, hak ke atas yang dimiliki oleh seseorang atau komuniti tertentu, seperti hak adat dan hak ulayat, pengikhtirafannya mesti dikaji dengan melihat permulaan proses penggarapan oleh komuniti secara berterusan dan seterusnya diikhtiraf oleh ketua kampung secara lisan yang bermakna tanah tertentu telah mendapat kesahihan pemilikan oleh komuniti tertentu. Dengan demikian, komuniti

adat di kawasan berkenaan pun mengikhtiraf pemilikan tanah tertentu oleh seseorang atau komuniti adat tertentu³⁰.

Seterusnya pada masa penjajahan Belanda, prosedur pendaftaran tanah berlandaskan pada dua sistem perundangan, iaitu pertama, perundangan Barat yang berkuatkuasa ke atas golongan Eropah, Timur Asing dan golongan Bumiputera yang tunduk kepada perundangan Barat). Kedua, perundangan adat yang berkuatkuasa kepada golongan bumiputera. Dengan demikian, hak atas tanah dibahagi kepada dua sistem hak ke atas tanah, iaitu sistem Barat dan sistem adat.³¹

1. Sistem Barat adalah sistem yang tunduk kepada sistem perundangan Barat yang berkuatkuasa bagi golongan Eropah yang dikenali dengan tanah-tanah Eropah.
2. Sistem adat adalah sistem perundangan tanah adat yang berkuatkuasa kepada golongan bumiputera.

Pendaftaran tanah yang diadakan oleh pentadbiran penjajahan hanya setakat kepada tanah-tanah Eropah yang jumlah dan luasan tanah berkenaan adalah lebih kecil berbanding luasan tanah berdasarkan sistem adat. Dalam pada itu, terdapat beberapa daerah yang mengguna pakai sistem adat dalam pendaftaran tanah, seperti:³²

1. Pendaftaran tanah-tanah subak di Bali diadakan oleh pejabat pentadbiran subak dengan mengguna pakai sistem adat.
2. Pendaftaran tanah di Kepulauan Lingga mengguna pakai sistem peraturan-peraturan Sultan Soleman
3. Pendaftaran tanah-tanah dengan hak grant di Sumatera Timur
4. Pendaftaran tanah di Yogyakarta berlandaskan kepada peraturan Sultan Yogyakarta
5. Pendaftaran tanah di Surakarta berlandaskan peraturan Sultan Solo

Pada masa kini, demi mempertingkatkan khidmat kepada masyarakat, ditubuhkan suatu institusi baharu yang belum dikenali sebelumnya dalam sistem masyarakat adat, iaitu institusi pendaftaran tanah. Dalam institusi pendaftaran tanah, hak masyarakat ke atas tanah direkodkan dalam suatu buku yang seterusnya akan diterbitkan geran hak milik atau disebut sertifikat tanah sebagai bukti pemilikan ke atas suatu luasan tanah. Pemindahan hak milik suatu luasan tanah melalui kesepakatan jual-beli, tukar-menukar, hibah atau hadiah diperlukan pendaftaran di Pejabat Tanah tempatan. Hal ini bermaksud untuk

memberi bukti kukuh berkaitan dengan hak milik tanah oleh seseorang atau kumpulan masyarakat selain langkah awal yang mesti dilakukan dengan membuat surat pendaftaran kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan adanya pemindahan hak pemilikan tanah.³³

Maksud pendaftaran tanah ialah untuk memberi kepastian dan perlindungan undang-undang kepada pemilik hak ke atas tanah. Pemegang geran akan mendapat perlindungan undang-undang dilandaskan pada bukti dokumen yang diterbitkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah. Selain itu, pendaftaran tanah membawa ketertiban urus tadbir tanah sehingga setiap pihak terbabit memiliki kedudukan perundangan.³⁴

Pendaftaran tanah memberi kepastian hak ke atas tanah dengan sepenuhnya apabila memenuhi syarat sebagai berikut:³⁵

1. Adanya peta tanah yang didaftar untuk membuktikan keluasan tanah yang dipunyai sehingga dasar hak milik yang kekal dilindungi undang-undang.
2. Disenaraikan dalam senarai umum pendaftaran tanah sebagai syarat untuk membuktikan bahawa geran tanah tersebut adalah sah dimiliki oleh seseorang.
3. Pelbagai tindakan pemindahan hak ke atas tanah mesti pula disenaraikan dalam senarai daftar umum tanah untuk mengetahui riwayat pemilikan tanah dari semasa ke semasa.

Geran tanah merupakan bukti surat yang menyatakan hak pemilikan tanah oleh seseorang mengikut data fizikal yang direkod dalam surat ukur dan data bidang kuasa lainnya yang direkod dalam buku tanah. Dengan demikian, pemilikan suatu geran tanah memberi kepastian perlindungan undang-undang.³⁶

Jenis-jenis geran (sertifikat) tanah yang dikategori bukti yang kukuh, meliputi:³⁷

1. Proses penerbitan geran hak milik tanah mesti mengikut prosedur perundangan yang sedia ada.
2. Geran tanah dimohon oleh pemegang hak yang sah atau beritikad baik.
3. Geran tanah diterbitkan oleh institusi berkuasa untuk itu.
4. Tanah dikuasai dan diuruskan secara berterusan selama 5 tahun oleh pemohon.

Geran tanah merupakan suatu pengikhtirafan negara terhadap hak ke atas tanah termasuk pula pemilikan strata rumah sama ada secara individu, perbadanan usaha atau syarikat mahupun institusi

kerajaan yang kesemuanya itu direkod dalam buku tanah yang disimpan oleh Pejabat Tanah (Kantor Pertanahan) tempatan. Di dalam geran tanah akan dijelaskan mengenai luasan tanah, sempadan tanah dan status tanah yang diguna pakai sebagai dasar perlindungan hak ke atas tanah.³⁸

Namun demikian, pendaftaran tanah di Indonesia masih mengguna pakai sistem penerbitan legalistik (*legalistic publication*) yang mana seluruh keterangan yang bertulis di dalam geran tanah tersebut merupakan bukti sah dan kuat tetapi bukan mutlak. Apabila terdapat pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya, maka geran berkenaan dapat dibatalkan dalam suatu persidangan mahkamah.

Hal demikian menunjukkan percanggahan amalan kesan pendaftaran tanah yang mana geran yang didapati melalui proses pendaftaran tanah di Pejabat Tanah memiliki kedudukan bukti pemilikan yang kukuh, manakala geran berkenaan masih dapat dipertikaikan dalam sidang mahkamah.³⁹ Apabila berlaku kes sedemikian, maka kuasa tadbir tanah wajib membuktikan kesahihan geran yang diterbitkan atau memberi ganti-rugi jika berlaku kecuaiian dalam proses penerbitan geran tersebut.

Sebagai contoh, prosedur pembatalan geran hak milik tanah melalui keputusan mahkamah di Mahkamah Seksyen Singaraja atau disebut Pengadilan Negeri Singaraja yang dikemukakan dalam kajian Made Ari Putra Sudana dan Ketut Wetan Sastrawan⁴⁰ diadakan melalui dua fasa, iaitu fasa pertama adalah fasa pemeriksaan di hadapan persidangan mahkamah seksyen. Jika Keputusan Panel menyebelahi pihak pengaju pembatalan, maka dalam masa 14 hari pasca keputusan berkenaan, prosedur fasa kedua dapat diteruskan dengan proses pembatalan geran hak milik tanah oleh pejabat Urusan Hal Ehwal Tanah.

Dalam kedudukan perundangan, geran atau sertifikat tanah dikategorikan sebagai keputusan pengetua kuasa tadbir pejabat tanah atau dalam bahasa Indonesia disebut Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (TUN), iaitu kuasa yang bertanggungjawab sama ada di peringkat negeri mahupun daerah atau pun kuasa yang mendapat kuasa pengganti. Kuasa tadbir berkenaan diberi kekuasaan berkenaan berlandaskan perundangan pentadbiran atau disebut Hukum Administrasi Negara yang mana kuasa tersebut dapat melakukan kesalahan (*Schuld*) sama ada disengaja mahupun berlaku kecuaiian. Dalam hal ini, jika pembatalan geran tanah yang berlaku, maka kuasa berkenaan tidak boleh diberi hukuman, melainkan setakat hanya kewajipan penerbitan geran

tanah baharu sebagaimana keputusan persidangan di mahkamah.⁴¹

Seseorang atau entiti yang merasa kepentingannya dirugikan akibat ditetapkan Keputusan Pegawai Tinggi Pentadbiran atau disebut Keputusan Tata Usaha Negara, maka dibenarkan untuk memfail ke mahkamah berdasarkan Perkara 53 Akta No. 5 Tahun 1986. Pengaju dapat memohon kepada mahkamah agar keputusan berkenaan dibatalkan atau dinyatakan tidak sah dan dikenakan atau tidak sama sekali kewajipan permintaan pampasan ganti-rugi. Akan tetapi, sistem perundangan tanah di Indonesia mengekalkan sistem publikasi negatif yang bermakna, sungguhpun seseorang telah memiliki geran pemilikan tanah, ianya masih dapat dibatalkan melalui keputusan mahkamah apabila berlaku percanggahan yang mampu dibuktikan. Adapun masalah pemberian pampasan ganti-rugi, bukan menjadi isu utama dalam penyelesaian pertikaian itu setakat ini.

Sebagaimana dikatakan di atas, geran tanah yang telah diterbitkan merupakan bukti sah jika tiada orang lain yang mempertikaikan penerbitan geran berkenaan. Sebaliknya, pertikaian penerbitan geran berkenaan dapat dimohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang merupakan suatu mahkamah yang mengadili kesalahan keputusan kerajaan. Oleh kerananya, pembatalan keputusan pejabat tadbir kerajaan hanya dapat dilakukan melalui keputusan panel mahkamah tersebut.⁴²

Dalam hal ditemukan kecacatan pada geran tanah, maka geran berkenaan dikatakan batal demi hukum yang bermakna surat tanah yang diterbitkan oleh Pejabat Tanah dianggap sebagai surat yang tidak pernah ada. Fasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 menerangkan penyebab pembatalan geran tanah, iaitu:⁴³

1. Pembatalan geran hak ke atas tanah kerana cacat atau kesalahan proses penerbitan, disebabkan oleh: kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis/data fisik tidak benar, atau kesalahan lain yang bersifat administratif.
2. Pembatalan geran hak ke atas tanah kerana keputusan mahkamah untuk dimohon pembatalan geran kepada Ketua Pejabat hal ehwal tanah. Geran hak atas tanah dapat dimohon pembatalan kerana pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif. Ini bermakna bahawa geran tanah

adalah bukti kuat tetapi bukan mutlak selagi ada pihak lain yang dapat membuktikan pemilikan. Salah satu kes pembatalan geran kerana keputusan mahkamah iaitu pada Putusan Pengadilan Nombor 60/Pdt.G/2017/PN Malang kerana menguasai geran/tanah secara bertentangan dengan undang-undang iaitu dengan memalsukan identiti dan menggunakan Akta Jual Beli palsu, sehingga kedua-dua geran dan Akta Jual Beli palsu dibatalkan.

Pedoman penilaian keinginan baik atau dalam bahasa Indonesia itikad baik bagi pendaftaran tanah ialah jika semua prosedur yang telah ditetapkan oleh kerajaan diikuti sepenuhnya, maka pemohon dikatakan memiliki keinginan baik. Pengamalan asas itikad baik, seperti: proses jual-beli tanah dilaksanakan dengan berhati-hati mengikut prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundangan dengan meneliti dari aspek dokumen dan segala hal yang berkaitan tanah berkenaan. Keinginan baik diperlukan untuk mengetahui kesediaan pemohon menghadapi pertuduhan di mahkamah sama ada dalam perkara sivil mahupun jenayah.⁴⁴ Panel akan memberi keputusan di dalam persidangan mahkamah mengenai sama ada pembeli berkenaan dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik ataupun beritikad buruk mengikut pertimbangan dalam *jurisprudence*, doktrin dan konvensi atau kebiasaan.

Setakat ini, pemilikan geran tanah di Indonesia masih sangat sedikit. Ramai kalangan masyarakat masih mengguna pakai surat pemilikan tanah dalam bentuk terdahulu dan terus kekal memegang surat demikian tanpa mendaftar ke Pejabat Tanah. Perkara ini disebabkan syarat utama jual-beli dinyatakan sah apabila aspek “Tunai” dan “Jelas” dipenuhi berdasarkan perjanjian dan perundangan sedia ada. Selain itu, pendaftaran tanah kerap tidak dilakukan oleh seseorang atau komuniti disebabkan tiada hukuman ataupun sanksi yang dikenakan kepada sesiapa yang tidak memenuhi kewajibannya. Penyebab sikap demikian ialah:⁴⁵

1. Faktor enggan daripada masyarakat.
2. Faktor kurang sosialisasi polisi kerajaan kepada masyarakat.
3. Faktor birokrasi yang memerlukan kos besar dan masa yang lama untuk menerbitkan geran tanah.
4. Faktor kekurangan modal insan yang mampu bekerja secara professional.

Pada kenyataannya, kesan pensijilan tanah cenderung memberi dampak positif terhadap sistem pentadbiran tanah, iaitu.⁴⁶

1. Memberi jaminan kepastian hak pemilikan bagi seseorang sebagaimana dimaksud dalam UUPA.
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperoleh dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Mempertingkat ketertiban sistem pentadbiran tanah.

KESIMPULAN

Berdasarkan Fasal 19 (1) Akta No. 5 Tahun 1960 Tentang Asas Dasar Perundangan Tanah menghendaki kewajiban pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah merupakan satu cara urus tadbir hal ehwal tanah. Apabila tanah didaftar, maka pemilik geran tanah memiliki hak dan kewajiban yang dilindungi undang-undang. Geran atau sijil tanah merupakan dokumen sah berkaitan pemilikan tanah. Penerbitan geran tanah mengakibatkan kerajaan mengiktiraf status pemilikan tanah sama ada dimiliki oleh individu, usaha syarikat mahupun institusi kerajaan yang direkodkan dalam Buku Tanah. Pengkaji mendapati bahawa terdapat 3 cara yang sangat penting dalam kaedah pendaftaran tanah bagi mengurangi pertikaian di masyarakat, iaitu (1) perlu adanya penegasan berkaitan dengan hak kekuasaan negara, (2) Reforma Agraria bagi usaha ketertiban urus tadbir pendaftaran tanah dan (3) pensijilan atau penerbitan geran tanah sebagai jaminan pemilikan tanah yang sah. Selain itu, kajian berkaitan perlu dilakukan dan penggubalan akta dan peraturan terkait lainnya bagi memberi tafsiran, pemahaman dan pengamalan ke atas ketiga-tiga cara berkenaan supaya mendapat capaian yang maksimum dalam hal pendaftaran tanah sehingga memberi kepastian, keadilan dan manfaat perlindungan oleh perundangan.

PENGHARGAAN

Kajian ini telah dibantu oleh geran FGRS “Pembinaan Garis Panduan Perumahan B40 Untuk Meningkatkan Akses Kepada Perumahan B40 Dan Garis Panduan Pembangunan Perumahan B40 Kepada Pemaju Dalam Membangunkan Perumahan Bagi Golongan B40” (FRGS/I/2019/SSI10/UKM/02/2).

NOTA

- 1 Ririn Darini & Miftahuddin Miftahuddin, Nasionalisasi Perusahaan Asing Di Jawa Timur 1950-1966, *Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial dan Humaniora Mozaik* 9(1), Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji & Oemar Moechthar, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2018.
- 2 Usep Setiawan, Noer Fauzi & Dianto Bachriadi, *Kembali ke Agraria*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta, 2010.
- 3 Nurhasan Ismail, Arah Politik Hukum Pertanahan dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat, *Jurnal Rechtsvinding* 35, 2012.
- 4 Awaluddin, Hak Menguasai Negara Atas Tanah Indonesia, *Tadulako Law Review* 9, 2017.
- 5 Adi Putera Parlindungan, *Beberapa Pelaksanaan UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1998.
- 6 J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya LaksBang Justitia, Surabaya, 2014.
- 7 Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- 8 Musleh Herry, Penataan Kewenangan Pemerintah Daerah Bidang Pertanahan di Masa Mendatang, *Jurnal Hukum dan Syariah De Jure* 93, 2014.
- 9 Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*.
- 10 Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015.
- 11 J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*.
- 12 Andi Bustamin Daeng, Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Fiat Justitia* 15, 2012.
- 13 Andi Bustamin Daeng, Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah.
- 14 Sulasi Rongiyati, Reforma Agraria Melalui Perpres Nomor 86 Tahun 2018, *Info Singkat*, 2018.
- 15 Sulasi Rongiyati, Reforma Agraria Melalui Perpres Nomor 86 Tahun 2018.
- 16 Waryanta, Reforma Agraria: Momentum Mewujudkan Kemandirian Ekonomi Masyarakat Kecil Dalam Mendukung Ketahanan Pangan, *Jurnal Bhumi*, 2016.
- 17 Bernhard Limbong, *Reforma Agraria*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- 18 D. Kartika, Reforma Agraria Sebagai Keberhasilan Pendaftaran Tanah, R, S, Yubaidi, Interviewer), 2019.
- 19 Darwin Ginting, Reformasi Hukum Tanah Dalam Rangka Perlindungan Hak Atas Tanah Perorangan Dan Penanam Modal Dalam Bidang Agrobisnis, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 2019.
- 20 Usep Setiawan et al, *Kembali ke Agraria*.
- 21 Fatimah, Reforma Agraria Dalam Konteks Peningkatan Akses Kaum Tani Miskin Terhadap Penguasaan Tanah di Indonesia, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 2015.
- 22 Muhammad Ilham Arisaputra, Access Reform Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Keadilan Sosial, *Perspektif*, 2018.
- 23 Sulasi Rongiyati, Reforma Agraria Melalui Perpres Nomor 86 Tahun 2018.
- 24 Arditya Wicaksono & Yudha Purbawa, Hutang Negara Dalam Reforma Agraria Studi Implementasi Mandat 9 Juta Hektar Tanah Indonesia, *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 2018.

- ²⁵ Sediono M. P. Tjondronegoro & Gunawan Wiradi, *Dua Abad Penguasaan Tanah: Pola Penguasaan Tanah Pertanian di Jawa dari Masa ke Masa*, Gramedia, Jakarta, 1984.
- ²⁶ C. M. Reyes, , Impact of Agrarian Reform on Poverty, *Philippine Journal of Development*, 2002.
- ²⁷ Muhammad Ilham Arisaputra, Access Reform Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Keadilan Sosial.
- ²⁸ Ririn Darini & Miftahuddin Miftahuddin, Nasionalisasi Perusahaan Asing Di Jawa Timur 1950-1966.
- ²⁹ Fatimah, Reforma Agraria Dalam Konteks Peningkatan Akses Kaum Tani Miskin Terhadap Penguasaan Tanah di Indonesia.
- ³⁰ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Press, Yogyakarta, 2014.
- ³¹ F. X. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015.
- ³² I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*.
- ³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013.
- ³⁴ Indri Hadisiswati, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, *Jurnal Hukum Islam Ahkam*, 2014.
- ³⁵ Syaiful Azam, Eksistensi Hukum Tanah Dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria, *Makalah Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*, 2003.
- ³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*.
- ³⁷ Dadi Arja Kusuma, Rodliyah Rodliyah & Sahnun Sahnun, Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 2017.
- ³⁸ Tanjung Nugroho & Akur Nurasa, *Permasalahan Surat Ijin Memakai Tanah Negara Sebagai Alas Hak Dalam Pendaftaran Tanah di Kota Tarakan*, Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2014.
- ³⁹ Suparjo Sujadi, Pendaftaran Tanah (Initial Registration) Tanah Bekas Hak Milik Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan Kota Depok (Laporan Penelitian Singkat Mengenai Praktek Pelaksanaannya), *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 2004.
- ⁴⁰ Made Ari Putra Sudana & Ketut Wetan Sastrawan, Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan Pengadilan di Pengadilan Negeri Singaraja, *Jurnal Fakultas Hukum Kertha Widya* 5(2), 2017.
- ⁴¹ Luh Putu Happy Ekasari, Kekuatan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Yang Berkekuatan Hukum Tetap Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan, *Jurnal Hukum Prasada* 6(1), 2019.
- ⁴² Suparjo Sujadi, Pendaftaran Tanah (Initial Registration) Tanah Bekas Hak Milik Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan Kota Depok (Laporan Penelitian Singkat Mengenai Praktek Pelaksanaannya).
- ⁴³ Estiani & Adya Paramita Prabandari, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Cacat Hukum, *Notarius*, 2019.
- ⁴⁴ Ayu Bimo Setyo Putri, Itikad Baik Pada Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan, *Jurnal Cakrawala Hukum*, 2017.
- ⁴⁵ Muhammad Yamin & Zaidar, Pendaftaran Tanah Untuk Meminimalkan Konflik Atas Tanah, *Jurnal Litigasi*, 2017.
- ⁴⁶ Syaiful Azam, Eksistensi Hukum Tanah Dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria.

RUJUKAN

- Adi Putera Parlindungan. 1998. *Beberapa Pelaksanaan UUPA*. Bandung: Mandar Maju.
- Aminuddin Ilmar. 2012. *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Andi Bustamin Daeng. 2012. Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum Fiat Justitia* 15.
- Arditya Wicaksono & Yudha Purbawa. 2018. Hutang Negara Dalam Reforma Agraria Studi Implementasi Mandat 9 Juta Hektar Tanah Indonesia. *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*.
- Awaluddin. 2017. Hak Menguasai Negara Atas Tanah Indonesia. *Tadulako Law Review*, 9.
- Ayu Bimo Setyo Putri. 2017. Itikad Baik Pada Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan. *Jurnal Cakrawala Hukum*.
- Bernhard Limbong. 2012. *Reforma Agraria*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Boedi Harsono. 2013. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Dadi Arja Kusuma, Rodliyah Rodliyah & Sahnun Sahnun. 2017. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*.
- Darwin Ginting. 2011. Reformasi Hukum Tanah Dalam Rangka Perlindungan Hak Atas Tanah Perorangan Dan Penanam Modal Dalam Bidang Agrobisnis. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*.
- Estiani & Adya Paramita Prabandari. 2019. Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Cacat Hukum. *Notarius*.
- Fatimah. 2015. Reforma Agraria Dalam Konteks Peningkatan Akses Kaum Tani Miskin Terhadap Penguasaan Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*.
- Muh Fitrah & Luthfiyah. 2017. *Metodologi Penelitian; Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus*. Sukabumi: CV Jejak.
- I Gusti Nyoman Guntur. 2014. *Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Press.
- Indri Hadisiswati. 2014. Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. *Jurnal Hukum Islam Ahkam*.
- J. Andy Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Surabaya LaksBang Justitia.

- Kartika, D. 2019. July 9. Reforma Agraria Sebagai Keberhasilan Pendaftaran Tanah. R. S. Yubaidi, Interviewer).
- Kumar, C. R. 2008. *Research Methodology*. New Delhi: APH Publishing Corporation.
- Muhammad Ilham Arisaputra. 2018. Access Reform Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Keadilan Sosial. *Perspektif*.
- Muhammad Yamin & Zaidar. 2017. Pendaftaran Tanah Untuk Meminimalkan Konflik Atas Tanah. *Jurnal Litigasi*.
- Musleh Herry. 2014. Penataan Kewenangan Pemerintah Daerah Bidang Pertanahan di Masa Mendatang. *Jurnal Hukum dan Syariah De Jure*, 93.
- Nurhasan Ismail. 2012. Arah Politik Hukum Pertanahan dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat. *Jurnal Rechtsvinding*, 35.
- Reyes, C. M. 2002. Impact of Agrarian Reform on Poverty. *Philippine Journal of Development*.
- Sediono M. P. Tjondronegoro & Gunawan Wiradi. 1984. *Dua Abad Penguasaan Tanah: Pola Penguasaan Tanah Pertanian di Jawa dari Masa ke Masa*. Jakarta: Gramedia.
- Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji & Oemar Moechthar. 2018. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Sulasi Rongiyati. 2009. Reforma Agraria Melalui Perpres Nomor 86 Tahun 2018. *Info Singkat*.
- Sumarja, F.X. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Suparjo Sujadi. 2004. Pendaftaran Tanah (Initial Registration) Tanah Bekas Hak Milik Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan Kota Depok (Laporan Penelitian Singkat Mengenai Praktek Pelaksanaannya). *Jurnal Hukum & Pembangunan*.
- Syaiful Azam, 2003. Eksistensi Hukum Tanah Dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria. *Makalah Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*.
- Tanjung Nugroho & Akur Nurasa. 2014. *Permasalahan Surat Ijin Memakai Tanah Negara Sebagai Alas Hak Dalam Pendaftaran Tanah di Kota Tarakan*. Yogyakarta: Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Usep Setiawan, Noer Fauzi & Dianto Bachriadi. 2010. *Kembali ke Agraria*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN).
- Waryanta. 2016. Reforma Agraria: Momentum Mewujudkan Kemandirian Ekonomi Masyarakat Kecil Dalam Mendukung Ketahanan Pangan. *Jurnal Bhumi*.
- Ricco Survival Yubaidi
Fakulti Undang-Undang
Universiti Kebangsaan Malaysia
43600 Bangi, Selangor
Emel: riccoyubaidi@gmail.com
- Mazliza Mohamad
Fakulti Undang-Undang
Universiti Kebangsaan Malaysia
43600 Bangi, Selangor
Emel: mazliza@ukm.edu.my
- Saidatul Nadia Abd Aziz
Fakulti Undang-Undang
Universiti Kebangsaan Malaysia
43600 Bangi, Selangor
Emel: nadia_aziz@ukm.edu.my