

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting baik untuk kehidupan maupun untuk tempat peristirahatan terakhirnya. Selain mempunyai arti penting bagi manusia, tanah juga mempunyai kedudukan yang strategis bagi pembangunan bangsa, atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah.¹

Oleh karena itu mengingat strategisnya fungsi tanah, maka pemerintah memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku.² Maka diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan UUPA, pada tanggal 24 September 1960.

Kehadiran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ini salah satu tujuannya untuk menciptakan adanya unifikasi hukum atas tanah secara nasional. Untuk mensosialisasikan Undang-Undang tersebut tanggal kelahirannya selalu diperingati oleh bangsa Indonesia sebagai hari kemenangan bangsa Indonesia pada umumnya, dan rakyat tani pada khususnya. Selain itu kehadiran UUPA juga sebagai bukti bahwa bangsa Indonesia bisa melepaskan diri dari pengaruh penjajah kolonial Belanda.

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, telah terjadi perombakan fundamental pada hukum agraria Indonesia, berupa penjabolan hukum agraria lama dan titik

¹ S.Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta:PT Grasindo.2005), hlm. 3

² Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cet 1, (Jakarta:Visimedia.2007), hlm. 1

tolak pembangunan hukum nasional yang baru. Pembaharuan hukum agraria nasional didasarkan pada suatu pokok pikiran, bahwa hukum agraria lama yang bercorak dualistis kurang menjamin kepastian hukum bagi rakyat Indonesia. Hukum agraria lama yang disusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi kolonial sangat bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara yang sedang melaksanakan pembangunan.

Berbicara tentang UUPA pasti berbicara tentang tanah, salah satunya tentang proses pendaftaran tanah, yaitu berbicara bagaimana jaminan dan kepastian hukum serta perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh warga negara Indonesia dapat dilindungi secara sah tanpa adanya cacat hukum dan cacat administrasi pertanahan.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang atau badan hukum dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Dapat diartikan juga bahwa tanah itu memegang peranan yang sangat penting, artinya bagi kehidupan manusia di samping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga mempunyai hubungan religius antara manusia dengan tanah. Untuk mengatur penempatan tanah bagi masyarakat, pemerintah mengadakan penertiban penguasaan, pemilikan dan jaminan kepastian hukum atas tanah yang terakomodir dalam Catur Tertib Pertanahan yaitu:³

1. Tertib hukum pertanahan.
2. Tertib administrasi pertanahan.
3. Tertib penggunaan tanah.
4. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Masalah pertanahan di negara Indonesia merupakan suatu persoalan yang rumit dan sensitif, karena berkaitan dengan berbagai aspek kehidupan, baik yang bersifat sosial, ekonomi, budaya, hukum, politik dan Hankamnas. Tanah sebagai faktor yang sangat penting bagi

³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta:Prestasi Pustaka:2003), hlm 18

kehidupan manusia, memerlukan suatu pengaturan yang jelas dan tegas atau dengan kata lain diperlukan kepastian hukum bagi tanah agar setiap pemegang hak atas tanah mengetahui secara pasti apa yang menjadi hak dan kewajibannya. Adanya kepastian hukum, orang lain dapat mengetahui siapa pemegang hak atas tanah, apa jenis tanah dan batas-batas tanah serta hak apa yang melekat di atasnya.

Untuk mewujudkan Catur Tertib Pertanahan dan menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah di Indonesia, UUPA mewajibkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Hal tersebut terdapat dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) UUPA tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan Peraturan Pemerintah.” Kemudian Pasal 19 ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) meliputi:

1. Pengukuran dan pemetaan-pemetaan serta menyelenggarakan tata usahanya.
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kewajiban pemerintah ini diikuti pula dengan kewajiban pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran, guna memperoleh kepastian tentang hak atas tanah yang bersangkutan. Kewajiban ini dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (1) untuk pemegang hak milik, Pasal 32 ayat (1) untuk pemegang hak guna usaha, dan Pasal 38 ayat (1) untuk pemegang hak guna bangunan.

Untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah yang dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dalam bidang-bidang tanah yang sudah ada hak nya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenal dua cara, yaitu sistem pendaftaran tanah secara sistematis dan sistem pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN.⁴

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁵

⁴ Florianus SP Sangsun, op.cit., hlm 23

⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, jilid 1, Cet. 10,(Jakarta : Djambatan.2005), hlm. 475.

Meskipun prosedur pendaftaran tanah dan perolehan hak atas tanah telah dipertegas dengan Undang-Undang, namun masih terdapat permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan yang diakibatkan belum diperolehnya jaminan dan kepastian hak atas tanah yang dikuasai oleh perorangan atau keluarga dan masyarakat pada umumnya, sebagai akibat tidak mempunyai bukti tertulis. Dalam proses pendaftarannya untuk mendapatkan hak tertulis atau sertipikat sering terjadi masalah yang berupa sengketa, baik dalam hal batas tanah maupun sengketa dalam hal siapakah yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut.

Sengketa mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan apabila diusahakan menghindari penyebabnya, sengketa-sengketa itu adalah peristiwa hukum, sehingga sebab-sebabnya dapat diketahui dan dikenali dengan kembali melihat melalui pandangan-pandangan hukum tanah yang ada. Dari sengketa-sengketa di pengadilan, proses penyelesaian perkaranya memerlukan waktu yang panjang, adakalanya sampai bertahun-tahun. Pemerintah yang diwakili oleh instansi yang berwenang untuk mengadakan dan menyelenggarakan administrasi pertanahan apabila melakukan tugasnya dengan baik dan benar serta dapat sebaik mungkin meminimalkan terjadinya hal-hal yang dapat memicu terjadinya sengketa, maka hal-hal yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah dapat dihindari.

Hak atas tanah dapat dimiliki perorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai sesuatu hak atas tanah dan dapat melakukan perbuatan hukum untuk mengambil manfaat bagi kepentingan dirinya, keluarganya, bangsa dan negara kesatuan Republik Indonesia.⁶

Berdasarkan uraian di atas, penulis memandang perlu untuk mengadakan penelitian, dengan mengambil judul, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam Memberikan Jaminan Kepastian dan Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria".

⁶ S.Chandra, *op.cit.*, hlm. 7

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, permasalahan yang hendak dikemukakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah pendaftaran tanah sudah dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960?
2. Hambatan apa saja yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh BPN

C. Tujuan Penelitian

Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan dan mengembangkan atau menguji kebenaran dalam suatu pengetahuan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum atau tidak kepada penegang hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.
2. Untuk mengetahui hambatan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh BPN.

D. Definisi Operasional

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk

sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Hal ini merupakan dasar filosofis dari lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Negara Indonesia adalah negara agraris, sebagian besar hidup masyarakatnya bergerak dalam bidang pertanian. Oleh karena itu tanah merupakan modal bagi penghidupan masyarakat, selain untuk tempat berpijak dan tempat tinggal setiap orang, tanah merupakan benda berharga.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁷

Pasal 4 ayat (2) UUPA menyatakan: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak ini meliputi mengalihkan haknya kepada pihak lain, mengambil manfaat serta menggunakan untuk mendirikan bangunan di atasnya. Hak-hak atas tanah menurut hukum Agraria Indonesia atau menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA menyatakan:

Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa

⁷ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 19

6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Dimaksud “hak lainnya” adalah hak-hak yang tidak diatur dalam UUPA, tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain, antara lain hak pengelolaan adalah hak yang harus diberikan kepada badan-badan pemerintah untuk merencanakan, menggunakan tanah untuk keperluan tugasnya. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah kepada pihak lain dengan hak pakai, dengan jangka waktu 6 tahun menerima uang pemasukan dan atau uang wajib tahunan.

Dalam setiap perubahan, peralihan, hapusnya serta munculnya hak baru harus didaftarkan, sehingga sesuai dengan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA yaitu, bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjalin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Untuk mencapai kesejahteraan di mana dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperoleh sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban tertentu. Usaha untuk memberikan kepastian hukum tersebut dilakukan dengan cara melakukan pendaftaran tanah yang termuat dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) yang menyatakan bahwa: “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Kewajiban pemerintah ini diikuti pula dengan kewajiban pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran guna memperoleh kepastian tentang hak

atas tanah yang bersangkutan. Kewajiban ini dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (1) untuk pemegang hak milik, Pasal 32 ayat (1) untuk pemegang hak guna usaha, dan Pasal 38 ayat (1) untuk pemegang hak guna bangunan.

Ketentuan di atas menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, yang kemudian ditegaskan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurna Peraturan Pemerintah sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Adapun kewajiban pokok dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 adalah:

1. Kewajiban bagi pemerintah Republik Indonesia untuk melaksanakan "Pendaftaran Tanah" di seluruh wilayah Republik Indonesia secara desa demi desa, kewajiban itu meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak atas tanah.
 - c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Kewajiban yang menjadi beban pemerintah ini lazim disebut "Pendaftaran Tanah". Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah yaitu:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti

haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pengertian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, yaitu:

Pendaftaran tanah yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu

pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan perlindungan hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁸

2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang jadi dipegangnya. Adapun hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan ialah, Hak Miik (Pasal 23 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 38 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 32 UUPA) dan Hak Pakai serta Hak Pengelolaan (Pasal 1 PMA Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan).

Kewajiban yang menjadi beban dari pemegang hak atas tanah ini lazim disebut “Pendaftaran Hak Atas Tanah”.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaannya meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali meliputi:
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertipikat;

⁸ Boedi harsono, op.cit., hlm.72

- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi
- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan tugas pelaksanaan pendaftaran dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan di daerah-daerah seluruh Indonesia. Dalam Pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Perundangan yang bersangkutan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilaksanakan secara sporadik dan sistematis. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Untuk itu para aparatur negara, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional harus bisa meningkatkan minat masyarakat agar dapat mendaftarkan tanahnya dan meningkatkan fasilitas pendaftaran tanah, sehingga timbul rasa aman untuk mengelolah tanah tersebut agar proses pembangunan berjalan dengan efektif, dan kemakmuran masyarakat di Indonesia dapat terwujud, sesuai amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar yang intinya adalah: "Bumi, air dan ruang angkasa demikian pula segala kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, sudah semestinyalah pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung didalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya

kemakmuran seluruh rakyat Indonesia”. Intinya agar pendaftaran tanah di Indonesia dapat berjalan dengan baik dan kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah semakin meningkat, serta patuh dan taat terhadap aturan dan hukum yang berlaku.

E. Metode Penelitian

Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1. Fokus Penelitian dan Wawancara

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam Memberikan Jaminan Kepastian dan Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Hak Atas Tanah..

2. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer, yaitu berupa bahan yang mempunyai kekuatan mengikta secara yuridis, seperti peraturan perundang-undangan dan putusan atau ketetapan yang berkaitan dengan permasalahan.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu berupa literatur, jurnal, hasil penelitian, atau karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu berupa kamus atau ensiklopedia guna mendukung bahan hukum primer dan sekunder.

3. Cara Pengumpulan Bahan Hukum⁹

a. Studi Dokumen atau bahan pustaka, yaitu dengan mengkaji berbagai dokumen resmi institusional yang berupa peraturan perundang-undangan dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

b. Pendekatan, Pendekatan perundangan, yaitu melakukan pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

⁹ Soekanto Soerjono Hlm. 201

4. Analisis Bahan Hukum

Data dalam penelitian ini akan di analisa dengan metode deskriptif, yaitu data-data yang diperoleh dari data primer dan sekunder diuraikan secara sistematis dan logis menurut pola deduktif, kemudian dijelaskan, dijabarkan, dan diintergrasikan berdasarkan kaidah ilmiah.

F. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam beberapa bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berhubungan dan berkaitan, sistematika skripsi ini disusun sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini disajikan latar belakang pemikiran yang menimbulkan permasalahan yang muncul serta dasar pemikiran secara ringkas, sehingga timbul permasalahan, yang diuraikan dalam enam sub bab yaitu: latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penyusunan skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini disajikan tentang norma-norma hukum, teori-teori hukum yang berhubungan dengan fakta atau kasus yang dibahas. Di samping itu juga dapat disajikan mengenai berbagai asas hukum atau pendapat yang berhubungan dengan teori hukum yang benar-benar bermanfaat sebagai bahan untuk melakukan analisis terhadap fakta yang sedang diteliti penulis.

**BAB III : PROSEDUR PENDAFTARAN TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**

Pada bab ini disajikan tata cara pendaftaran tanah dan pelaksanaannya.

**BAB IV : PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DALAM MEMBERIKAN
JAMINAN KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA
PEMEGANG HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI PASAL 19
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

Pada bab ini disajikan analisis data yang dilakukan terhadap fakta yang muncul melalui penggunaan tinjauan pustaka sebagai bahan analisis, sehingga terlihat secara jelas hubungan antara bahan dalam sistematika penulisan hukum serta hambatan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh BPN.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini disajikan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan tinjauan pustaka yang diuraikan dalam sub bab kesimpulan dan sub bab saran-saran dari penulis sehubungan dengan masalah pendaftaran tanah demi terwujudnya kepastian hukum kepemilikan tanah.