BAB II
LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Kinerja

Kinerja dalam sebuah organisasi merupakan salah satu unsur yang tidak dapat dipisahkan dalam menjalankan tugas organisasi, baik itu dalam lembaga pemerintahan maupun swasta. Kinerja berasal dari bahasa *job performanceatau atau actual performance* (prestasi kerja atau prestasi sesungguhnya yang di capai oleh seseorang atau suatu institusi).

Kamus bahasa indonesia. Berikut pengertian kinerja :

> "menurut Anwar Prabu Mangku Negara dalam bukunya yang berjudul evaluasi kinerja sumber daya manusia kinerja sumber daya manusia adalah prestasi kerja atau hasil kerja *output* baik kualitas maupun kuantitas yang dicapai dalam persatuan periode waktu dalam melaksanakan tugas kerjanya sesuai dengan tanggung jawab yang diberikan kepadanya". (Mangku Negara 2005:9)

Kinerja merupakan suatu kegiatan yang sangat penting karena dapat digunakan sebagai tolak ukur keberhasilan suatu organisasi atau lembaga pemerintahan dalam mencapai misinya. Untuk organisasi atau lembaga pemerintahan pelayana publik, informasi kinerja tentu sangat berguna untuk menilai seberapa jauh pelayanan yang diberikan oleh organisasi itu memenuhi harapan dan memuaskan pengguna jasa. Dengan melakukan penilaia terhadap kinerja, maka upaya untuk memperbaiki kerja bisa dilakukan secara lebih terarah dan sistematis.

Berhasil tidaknya tujuan dan cita-cita dalam organisasi pemerintahan tergantung bagaimana proses kinerja itu dilaksanakan. Kinerja tidak lepas dari faktor-faktor yang mempengaruhi. Berikut faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja sebagaimana yang dikemukakan oleh Keith Davis dalam buku Anwar Prabu Mangku Negara.

1. Faktor Kemampuan *Ability*
   Secara psikologis, kemampuan *ability* terdiri dari kemampuan *IQ* dan kemampuan *reality knowledge+skill*. Artinya pimpinan dan karyawan yang memiliki *Iqsuperior, very superior, gifted dan genius* dengan pendidikan yang memadai untuk jabatan dan

terampil dalam menjalankan pekerjaan sehari-hari maka akan mudah menjalakan kinerja maksimal.

2. Faktor Motivasi *Motivation*
   Motivasi diartikan sebagai suatu sikap *attitude* pimpinan dan karyawan terhadap situasi kerja *situation* dilingkungan organisasinya. Mereka yang bersikap positif *fro* terhadap situasi kerjanya akan menunjukan motivasi kerja tinggi dan sebaliknya jika mereka berfikir negatif kontra terhadap situasi kerjanya akan menunjukan pada motivasi kerja yang rendah. Situasi yang dimaksud meliputi hubungan kerja, fasilitas kerja, iklim kerja, kebijakan pimpinan, pola kepemimpinan kerja dan kondisi kerja."

(Mangku Negara, 2005:13)

Berdasarkan pengertian diatas bahwa suatu kinerja sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor pendukung dan penghambat berjalannya proses kerja untuk mencapai kinerja yang maksimal, faktor tersebut meliputi faktor yang berasal dari *intern* maupun *ekstern.* Dalam menilai kerja apakah sudah berjalan dengan apa yang direncanakan perlu diadakan suatu evaluasi kinerja sebagaimana yang dikemukakan oleh Andrew E. Sikula dalam buku Anwar Prabu Mangku Negara.

> "Evaluasi kinerja atau penilaian merupakan penilaian yang sistematis dari pekerjaan dan potensi yang dapat dikembangkan. Penilaian dalam proses penaosiran atau penentuan nilai, kualitas atau status dari beberapa objek orang ataupun sesuatu barang."
> (Mangku Negara, 2005:69)

Dari beberapa pendapat tentang penilaian atau evaluasi kinerja dapat disimpulkan bahwa evaluasi kinerja adalah penilaian yang dilakukan secara sistematis untuk menilai kerja pegawai dan organisasi. Disamping itu juga untuk menentukan kebutuhan pelatihan kerja dengan tepat dan memberikan tanggung jawab kepada pegawai atau organisasi sehingga dapat meningkatkan kinerjanya dimasa yang akan datang.

2.1.1 Pengertian Aparatur

Aparatur merupakan salah satu faktor yang sangat penting dalam suatu lembaga pemerintahan bila dibandingkan dengan faktor-faktor lain seperti uang, komputer dan internet. Oleh karena itu, sumber daya aparatur harus dikelola dengan baik untuk meningkatkan *efektivitas* dan *efisiensi* organisasi pemerintahan untuk mewujudkan profesional kerja pegawai

dalam melakukan pekerjaan. Hal ini sejalan dengan pendapat Soewarno Handayaningrat bahwa :

> "Aparatur adalah aspek-aspek administrasi yang diperlukan dalam menyelenggarakan pemerintahan atau negara, sebagai alat untuk mencapai tujuan nasional. Aspek organisasi itu terutama pengorganisasian atau kepegawaian".(Soewarno, 1982:154)

Pendapat tersebut mengemukakan bahwa aparatur merupakan aspek-aspek administrasi yang diperlukan oleh pemerintah dalam penyelenggaraan pemerintahan atau Negara. Sedangkan Sarwono mengemukakan lebih jauh tentang aparatur pemerintahan bahwa yang dimaksud tentang aparatur pemerintahan ialah orang-orang yang menduduki jabatan dalam kelembagaan pemerintahan. (Soewarno, 1982:154)

Kinerja aparatur tidak lepas dari apa yang dinamakan dengan sumber daya manusia. Sumber daya manusia merupakan salah satu faktor penunjang dalam menjalankan tugas kepegawaian bagi aparatur. Setiap aparatur mempunyai tugas menjalankan fungsi organisasi dan pemerintahan dengan baik dan terarah, berikut pengertian tentang sumber daya aparatur.

Sumber daya aparatur menurut Badudu dan Sutan dalam *kamus Umum Bahasa Indonesia,* adalah terdiri dari kata sumber yaitu, tempat asal dari mana sesuatu datang, daya yaitu usaha untuk meningkatkan kemampuan, sedangkan aparatur yaitu pegawai yang bekerja di pemerintahan. Jadi, sumber daya aparatur adalah kemampuan yang dimiliki oleh pegawai untuk melkukan sesuatu. (Badudu dan Sutan, 1996:1372)

Berdasarkan pendapat diatas, bahwa sumber daya aparatur merupakan *skill* yang dimiliki seorang pegawai yang berkemampuan untuk melakukan pekerjaan yang telah dibebankan kepadanya. Sumber daya aparatur merupakan salah satu faktor penting untuk meningkatkan kinerja suatu pemerintahan. Untuk itu sumber daya aparatur perlu dikelola melalui pemberian pendidikan dan pelatihan yang diterapkan oleh pemerintah, untuk mengembangkan sumber daya aparatur. Sehingga kinerja suatu pemerintahan khususnya pemerintah Provinsi Jawa Barat Pada Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon dapat mewujudkan profesional pegawai.

Sehingga kinerja aparatur tersebut berdasarkan jabatan dan pekerjaan yang dibebankan kepada aparatur tersebut.

Berhubungan dengan pengertian di atas, untuk mewujudkan profesional pegawai. Menurut Jhon M. Echols dan Hassan Shadily dalam *kamus Inggris Indonesia,* bahwa profesional adalah tenaga ahli, pekerjaan yang sesuai dengan bidangnya, dan berdasarkan jabatan. (Echols dan Hassan, 1996:449)

2.1.2 Kinerja Aparatur

Dalam kerangka organisasi terdapat hubungan kinerja perorangan *(individual performance)* dengan kinerja organisasi *(organization performance)*. Suatu organisasi pemerintah maupun swasta besar maupun kecil dalam tujuan yang telah ditetapkan harus melalui kegiatan-kegiatan yang digerakan oleh orang atau sekelompok orang yang aktif berperan sebagai pelaku, dengan kata lain tercapainya tujuan organisasi hanya dimungkinkan karena adanya upaya yang dilakukan oleh orang atau kinerja aparatur dalam organisasi tersebut.

Kinerja organisasi akan sangat ditentukan oleh faktor aparaturnya karena itu dalam mengukur kinerja suatu organisasi sebaiknya diukur dalam tampilan kinerja dari aparaturnya. Terdapat beberapa pengertian dari kinerja aparatur yang diungkapkan oleh beberapa pakar berikut ini :

Adapun pengertian kinerja aparatur yang dikemukakan oleh Agus Dharma dalam bukunya “Manajemen Prestasi” yaitu sebagai berikut : “Kinerja aparatur adalah sesuatau yang dicapai oleh aparatur, prestasi kerja yang diperhatikan oleh aparatur, kemampuan kerja dikaitkan dengan penggunaan peralatan kantor”. (Dharma, 1991:105)

Sejalan dengan pengertian tersebut, A.A. Anwar Prabu Mangkunegara dalam bukunya “Evaluasi Kinerja SDM”, mengatakan bahwa:

> “Kinerja aparatur adalah hasil kerja secara kualitas dan kuantitas yang dicapai oleh seseorang aparatur dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan tanggung jawab yang diberikan kepadanya.” (Mangkunegara, 2005:9)

Pengertian kinerja aparatur menurut Bambang Kusriyanto yang dikutip oleh Harbani Pasolong dalam bukunya “Teori Administrasi Publik” adalah “Kinerja aparatur adalah hasil kerja perseorangan dalam suatu organisasi”. (Pasolong, 2007:175)

Berdasarkan pengertian kinerja aparatur dari beberapa ahli, dapat disimpulkan bahwa kinerja aparatur erat kaitannya dengan hasil pekerjaan seseorang dalam suatu organisasi, hasil pekerjaan tersebut dapat menyangkut kualitas, kuantitas, dan ketepatan waktu. Berikut penilaian kinerja apakah sudah berjalan dengan apa yang direncanakan sebagaimana yang dikemukakan oleh Salim dan Woodward.

“Kinerja berdasarkan pertimbangan-pertimbangan ekonomi, efesiensi, efektifitas, dan persamaan pelayanan”.(Salim dan Woodward, 1992:52)

Tercapainya tujuan dan cita-cita dalam organisasi pemerintahan tergantung bagaimana proses kinerja itu dilaksanakan. Kinerja tidak lepas dari beberapa indikator yang mempengaruhi. Berikut indikator yang mempengaruhi kinerja sebagaimana yang dikemukakan oleh Dwiyanto dalam buku Reformasi Birokrasi Publik.

1. Produktivitas
2. Kualitas Layanan
3. Responsivitas
4. Responsibilitas
5. Akuntabilitas

(Dwiyanto, 1995:50)

Konsep produktivitas diatas tidak hanya mengukur tingkat efesiensi, tetapi juga efektivitas. Produksivitas pada umumnya dipahami sebagai rasio antara *input* dengan *output.* Konsep produktivitas dirasa terlalu sempit dan kemudian *General Accounting Office* (GAO) mencoba mengembangkan satu ukuran produktivitas yang lebih luas dengan memasukan seberapa besar pelayanan publik itu memiliki hasil yang diharapkan sebagai salah satu indikator yang penting.

Kepuasan masyarakat terhadap layanan dapat dijadikan indikaor kinerja organisasi publik. Keuntungan menggunakan kepuasan masyarakat sebagai indikator kinerja adalah informasi mengenai kepuasan masyarakat

seringkali tersedia secara mudah dan murah. Informasi mengenai kepuasan terhadap kualitas pelayanan seringkali dapat diperoleh dari media masa atau diskusi publik. Akibat akses terhadap informasi mengenai kepuasan masyarakat terhadap kualitas layanan relatif sangat tinggi, maka bisa menjadi satu ukuran kinerja organisasi publik yang mudah dan murah dipergunakan. Kepuasan masyarakat bisa menjadi parameter untuk menilai kinerja organisasi publik.

Responsivitas adalah kemampuan organisasi untuk mengenli kebutuhan masyarakat, menyusun agenda prioritas pelayanan, dan mengembangkan program-program pelayanan publik sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat. Secara singkat responsivitas disini menunjuk keselarasan antara program dan kegiatan pelayanan dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat. Responsivitas dimasukan sebagai salah satu indkator karena secara langsung menggambarkan kemampuan organisasi publik dalam menjalankan misi dan tujuannya, terutama untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Responsivitas yang rendah ditunjukan dengan ketidak selarasan antara pelayanan dengan kebutuhan masyarakat. Hal tersebut jelas menunjukan kegagalan organisasi dalam mewujudkan misi dan tujuan organisasi yang memiliki responsivitas rendah dengan sendirinya memilikikinerja yang jelek pula.

Menjelaskan apakah pelaksanaan kegiatan organisasi publik itu dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip administrasi yang benar atau sesuai dengan kebijakan organisasi, baik yang eksplisit maupun implisit (Lenvine, 1990). Oleh sebab itu, responsibilitas bisa saja pada suatu ketika berbenturan dengan responsivitas.

Akuntabilitas publik menunjuk pada seberapa kebijakan dan kegiatan organisasi publik tunduk pada para pejabat yang dipilih oleh rakyat. Asumsinya adalah bahwa para pejabat politik tersebut karena dipilih oleh rakyat, dengan sendirinya akan selalu mempresentasikan kepentingan rakyat. Dalam konteks ini, konsep akuntabilitas publik dapat digunakan untuk melihat seberapa besar kebijakan dan kegiatan organisasi publik itu konsisten dengan kehendak masyarakat banyak. Kinerja organisasi publik

tidak hanya dilihat dari ukuran internal yang dikembangkan oleh organisasi publik atau pemerintah, seperti pencapaian target. Kinerja sebaiknya harus dinilai dari ukuran eksternal, seperti nilai-nilai dan norma yang berlaku dalam masyarakat. Suatu kegiatan organisasi publik memiliki akuntabilitas yang tinggi kalau kegiatan itu dianggap benar dan sesuai dengan nilai dan norma yang berkembang dalam masyarakat.

Dalam konteks kinerja Kumoromotomo menggunakan beberapa kriteria untuk dijadikan pedoman dalam menilai kinerja organisasi pelayanan publik, antara lain :

1. Efesiensi
   Efesiensi menyangkut pertimbangan tentangkeberhasilan organisai pelayanan publik mendapatkan laba, mamanfaatkan faktor-faktor produksi serta pertimbangan yang berasal dari rasionalitas ekonomis. Apabila diterapkan secara objektif, kriteria seperti likuiditas, solvabilitas, dan rentabilitas merupakn kriteria efesiensi yang sangat relevan.
2. Efektifitas
   Apakah tujuan dari didirikannya organisasi pelayanan publik tersebut tercapai? Hal tersebut erat kaintannya dengan rasionalitas teknis, nilai, misi, tujuan organisasi, serta fungsi agen pembangunan.
3. Keadilan
   Keadilan mempertanyakan distribusi dan alokasi layanan yang diselenggarakan oleh organisasi pelayanan publik. Kriteria ini erat kaitannya dengan konsep ketercukupan atau kepantasan. Keduanya mempersoalkan apakah tingkat efektivitas tertentu, kebutuhan dan nilai-nilai dalam masyarakat dapat terpenuhi. Isu-isu yang menyangkut pemerataan pembangunan, layanan kepada kelompok pinggiran dan sebagainya, akan mampu dijawab melalui kriteria ini.
4. Daya Tanggap
   Berlainan dengan bisnis yang dilaksanakan oleh perusahaan swasta, organisasi pelayanan publik merupakan bagian dari daya tanggap negara atau pemerintah akan kebutuhan vital masyarakat. Oleh sebab itu, kriteria organisasi tersebut secara keseluruhan harus dapat dipertanggungjawabkan secara transparan demi memenhi kriteria daya tanggap ini.

(Kumoromotomo, 1996:52)

Berdasarkan indikator-indikator dari para ahli, dapat disimpulkan bahwa kinerja aparatur dapat dikatakan berkualitas dalam tingkatannya

apabila berdasarkan indikator efisiensi, efektivitas, keadilan, dan daya tanggap atau responsivitas.

2.2 Pengertian Sertifikat

Mengenai sertifikat itu sendiri berasal dari bahasa inggris *(certificate)* yang berarti ijazah atau surat keterangan yang dibuat oleh pejabat tertentu. Dengan pemberian surat keterangan berarti pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Kemudian pengertian sertifikat yang dikemukakan dalam Kamus Bahasa Indonesia, “Surat tanda bukti kepemilikan sesuatu dari orang yang berwanang.”

2.2.1 Pengertian Tanah

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dimana tanah merupakan tempat aktifitas kehidupan manusia. Oleh sebab itu peranan Pemerintah di dalam mengelola pertanahan sangat diperlukan, agar tanah dapat dimanfaatkan secara sejahtera dan merata. Pengelolaan tanah adalah suatu proses pembuatan dan pelaksaan keputusan bagaimana tanah dan sumber dayanya didistribusikan, digunakan dan dilindungi dalam masyarakat.

Sejalan dengan penjelasan tersebut, Schoeder dalam buku “Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda”, mengatakan bahwa :

> “Tanah adalah sebagai suatu sistem tiga fase yang mengandung air, udara dan bahan-bahan mineral dan organik serta jasad-jasad hidup, yang karena pengaruh berbagai faktor lingkungan pada permukaan bumi dan kurun waktu, membentuk berbagai hasil perubahan yang memiliki ciri-ciri morfologi yang khas, sehingga berperan sebagai tempat tumbuh bermacam-macam tanaman”.
> (schoeder dalam Herman 1972:32)

Proses pengelolaan tanah dapat dilihat dari bermacam-macam persepektif, terutama dari sudut pandang ekonomi dan lingkungan. Dari sudut pandang lingkungan pengelolaan tanah jangan sampai merusak kondisi kemampuan tanah serta kelestarian lingkungan, sedangkan dari sudut pandang ekonomi pengelolaan adalah untuk menciptakan

kesejahteraan masyarakat melalui penggunaan dan pemanfaatan tanah serta sumber dayanya.

2.2.2 Pengertian Sertifikat Tanah

Penyelenggaraan pengelolaan tanah khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan penguasaan dan hak-hak atas tanah diperlukan lembaga pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa sertifikat tanah.

Pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dengan adanya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tersebut merupakam perintah dari Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai beikut:

> "1.Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
> 2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
> a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
> b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak trsebut
> c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
> 3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
> 4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
> (UUPA No.5 Tahun 1960, Pasal 19)

Melihat apa yang telah diperintahkan ayat (1) Pasal 19 tersebut, oleh pemerintah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah bertujuan sebagai berikut:

> "a. 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 bersangkutan.

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
c. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan".
(Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, Pasal 3)

Penjelasan menurut Undang-undang dan Peraturan pemerintah di atas, jelas bahwa pendaftaran tanah itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinan penyelenggaranya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu, dalam penyelenggaraannya harus sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar mempermudah memperoleh data yang diperlukan dan untuk menyelenggarakan tertib administrasi dalam bidang pertanahan.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut

Undang-undang tidak memberikan pengertian yang tegas mengenai sertifikat hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku

sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian serttifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang entuknya ditetapkan oleh Menteri Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dari uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang

mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

2.3 Organisasi

Manusia merupakan mkhluk yang sepanjang sejarahnya selalu hidup berkelompok. Kehidupan berkelompok ini didasari karena setiap orang sebagai makhluk mempunyai kebutuhan untuk hidup bersama atau kebutuhan sosial. Kebutuhan hidup manusia meningkat seiring dengan bertambahnya usia dan berkembangnya zaman. Kebutuhan manusia modern akan tanah lebih banyak daripada kebutuhan manusia tradisional. Jumlah anggota kelompok, juga semakin banyak. Setiap orang tidak mampu memenuhi kebutuhannya sendiri. Setiap orang memerlukan bantuan orang lain untuk memenuhi kebutuhannya. Agar kebutuhan individu dan kelompok manusia dapat saling terpenuhi dan saling melindungi.

Berikut pengertian organisasi :

> “organisasi adalah perpaduan secara sistematis daripada bagian-bagian yang saling berkaitan untuk membentuk suatu kesatuan yang bulat mengenai kewenangan, koordinasi dan pengawasan dalam usaha mencapai tujuan yang telah ditentukan”
> (Dimock, 1990:12)

Bedasarkan pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa organisasi dapat dipandang sebagai tempat kegiatan orang-orang yang bekerja sama untuk mencapai tujuan dan sebagai aktivitas atau kegiatan dalam rangka hubungan kerjasama baik secara formal maupun informal.