

LAPORAN PENELITIAN

IMPLIKASI HUKUM KEBIJAKAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN
DALAM PENDAFTARAN TANAH



Oleh:

Upik Hamidah, S.H., M.H.

Nurmayani, S.H., M.H.

Nurul Fajri Oesman, S.H., M.H.

Eka Deviani, S.H., M.H.

DIBIYAI OLEH DIPA BLU FAKULTAS HUKUM UNILA BEKERJASAMA
DENGAN LEMBAGA PENELITIAN UNILA

SESUAI DENGAN KONTRAK PELAKSANAAN PENELITIAN

Nomor : 521/UN/26/8/PL/2013

Tanggal : 8 Juli 2013

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2013

LAPORAN PENELITIAN

IMPLIKASI HUKUM KEBIJAKAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN
DALAM PENDAFTARAN TANAH



Oleh:

Upik Hamidah, S.H., M.H.
Nurmayani, S.H., M.H.
Nurul Fajri Oesman, S.H., M.H.
Eka Deviani, S.H., M.H.

DIBIYAI OLEH DIPA BLU FAKULTAS HUKUM UNILA BEKERJASAMA
DENGAN LEMBAGA PENELITIAN UNILA

SESUAI DENGAN KONTRAK PELAKSANAAN PENELITIAN

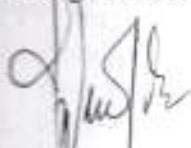
Nomor : 521/UN/26/8/PL/2013
Tanggal : 8 Juli 2013

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2013

HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul : Implikasi Hukum Kebijakan Kepala Kantor
Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah
2. Ketua Peneliti
 - a. Nama : Upik Hamidah, S.H., M.H.
 - b. Jenis Kelamin : Perempuan
 - c. NIP : 196006061987032012/IVa
 - d. Jabatan Fungsional : Pembina Tk I
 - e. Jabatan Struktural : -
 - f. Fakultas//Bagian : Hukum /Hukum Administrasi Negara
 - g. Bidang Ilmu : Hukum Agraria
 - h. Alamat Kantor : Jl. Soemantri Brojonegoro No. 1 Gedung
Meneng, Kedaton Bandar Lampung
3. Anggota Peneliti : 3 orang
4. Lokasi Penelitian : Bandar Lampung
5. Jangka Waktu Penelitian : 4 Bulan
6. Jumlah Dana : Rp 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu
Rupiah).
7. Sumber Dana : DIPA FH Unila
8. Nomor/Tgl Kontrak : 521/UN/26/8/PL/2013 Tanggal 08 Juli 2013

Mengetahui,
Ketua Bagian HAN



Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP 196006061987032012

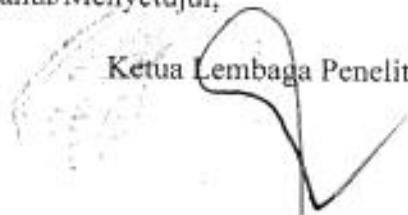
Bandar Lampung, 4 Nov 2013
Ketua Peneliti



Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP 196006061987032012

Mengetahui/Menyetujui,

Ketua Lembaga Penelitian UNILA



Dr. Eng. Adm. Syarif, M.Si.
NIP 196701031992031003



DAFTAR ISI

BAB I. Pendahuluan	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kontribusi Penelitian.....	7
BAB II. Tinjauan Pustaka	
A. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	8
B. Asas Azas Pendaftaran Tanah.....	11
C. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	11
BAB III. Metode	
A. Pendekatan Masalah.....	16
B. Sumber Data.....	16
C. Prosedur Pengumpulan Data dan Pengolahan Data.....	16
D. Analisis Data.....	17
BAB IV. Hasil Penelitian dan Pembahasan	
A. Pengaturan Pendaftaran Tanah Dalam Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Di Indonesia.....	18
B. Implikasi Hukum Kebijakan Kepala Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah.....	29
BAB V. Penutup	
A. Kesimpulan.....	39
B. Rekomendasi.....	41
Daftar Pustaka.....	42

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan bangsa yang kaya akan berbagai macam kekayaan alam. Sebagian besar masyarakatnya mendasarkan hidup pada bidang pertanian. Oleh karena itu, tanah yang merupakan bagian dari kekayaan alam dalam kehidupan manusia memegang peranan yang sangat penting, seperti halnya mendirikan rumah, sektor pertanian/perkebunan/perindustrian serta pembangunan jalan dan sebagainya. Dengan adanya penambahan penduduk maupun perkembangan ekonomi, maka kebutuhan akan tanah dalam kegiatan-kegiatan pembangunan akan terus meningkat.¹

Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan, yaitu merupakan salah satu sumber kehidupan bagi manusia. Karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Dapat dikatakan bahwa setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Manusia dimanapun berada di muka bumi ini memerlukan tanah antara lain sebagai tempat bercocok tanam, tanah menghasilkan hasil bumi yang diperlukan untuk kelangsungan kehidupan manusia, mendirikan rumah/tempat tinggal, membangun gedung-gedung, tempat industri, sarana transportasi dan lain sebagainya yang tidak dapat dilepaskan dari

¹ Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Bandung : Alumni, 1998, hlm 8.

fungsi dan kegunaan dari tanah. Bahwa tanah itu hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, di samping ditanam di bumi ataupun di tubuh bumi. Sebutan kata "tanah" menurut hukum tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk itu Negara selaku Badan Penguasa berusaha semaksimal mungkin untuk memanfaatkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam guna terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Sejalan dengan predikat yang telah melekat pada Negara Indonesia yaitu sebagai Negara Hukum, maka semua kegiatan pembangunan di Indonesia harus didasarkan pada suatu ketentuan hukum. Kehadiran hukum memang mutlak diperlukan agar pembangunan dapat berjalan lancar dan dapat dihindarkan terjadinya perbenturan kepentingan, khususnya perbenturan kepentingan dalam soal tanah. Wewenang Negara didalam pengaturan di bidang agraria ditujukan dalam rangka mencapai apa yang menjadi tujuan dan cita-cita pembangunan terutama cita-cita kepastian hukum sehingga masyarakat dapat melaksanakan hak dan kewajibannya secara aman dengan adanya jaminan perlindungan oleh Undang-Undang.

Oleh karena itu untuk memperoleh kepastian hak dan kepastian hukum hak atas tanah serta menjaga jangan sampai timbul masalah atau sengketa tanah, Undang-Undang Pokok Agraria telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia yang

terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Pasal ini merupakan landasan hukum bagi pendaftaran tanah khususnya pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah. Sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²

Penyelenggaraan Pendaftaran tanah merupakan tugas Negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan dalam melaksanakan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP No. 24 Tahun 1997.

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Dalam menghadapi kasus-kasus konkret, diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk

² Dalam Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: "Pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian setipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Bagi para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.³

Program-program pemerintah yang terkait dengan kebijaksanaan pertanahan, yaitu khususnya pada penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan, seperti penerbitan sertipikat hak-hak atas tanah yang terbagi atau terdiri dari bermacam-macam hak atas tanah diantaranya: Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai, Hak Sewa dan masih banyak lagi. Hak Milik atas tanah, sudah pasti merupakan macam atau status hak atas tanah yang paling tinggi derajatnya bila dibanding dengan macam atau status hak lainnya. Hak Milik adalah hak yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara, dan karenanya ia mempunyai harga atau nilai yang paling tinggi bila dibanding dengan macam atau status hak atas tanah lainnya untuk bidang tanah yang sama kualitasnya.⁴

Kepemilikan atas tanah yang dibuktikan atas sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat saja beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak-hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain harus didaftarkan sebagaimana ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, (Jakarta : Sinar Grafik, 2004), Hlm. 159.

⁴ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 2004), Hlm 2.

Penyelenggaraan Pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 kemudian dielaborasi lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak atas tanah yang wajib didaftarkan di kantor pertanahan pada tataran pelaksanaannya sangat mungkin menimbulkan kondisi tertentu yang berbeda dari pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan pendaftaran tanah. Misalkan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian pada ayat (2) ditegaskan bahwa: Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Jika dilihat pada penjelasan Pasal 37 dapat diketahui bahwa

pengecualian tersebut perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara, untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Ketentuan Pasal 37 tersebut seringkali dikesampingkan oleh kantor pertanahan, sehingga meskipun tanpa dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT peralihan hak tersebut tetap dapat didaftarkan.⁷

Contoh lain dalam hal peralihan hak karena waris, terdapat kebijakan dari kantor pertanahan tertentu yang mensyaratkan akta pembagian hak bersama (APHB) yang dibuat dihadapan PPAT khusus untuk bidang tanah yang sudah terdaftar/sudah memiliki sertifikat yang ahli warisnya lebih dari satu orang dan para ahli waris sepakat untuk menyerahkan harta warisan tersebut kepada salah satu ahli waris tertentu⁵ jika ingin mendaftarkan peralihan haknya di kantor pertanahan. Meskipun hal tersebut tidak diatur dalam PP No. 24 tahun 1997, sehingga cenderung mempersulit masyarakat yang ingin mendaftarkan peralihan haknya. Berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk meneliti implikasi hukum kebijakan kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah.

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pengaturan pendaftaran tanah dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?

⁵ Persyaratan ini berlaku pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

2. Bagaimanakah implikasi hukum kebijakan kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah:

- a. Mendeskripsikan pengaturan pendaftaran tanah dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- b. Menganalisis implikasi hukum kebijakan kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah.

D. Kontribusi Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah diharapkan mampu mengembangkan landasan teori, konsep, pemikiran yang berkaitan dengan pengembangan hukum agraria khususnya mengenai pendaftaran tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* yaitu suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capistrum* yang berarti register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrena*).⁶

Pengertian lain dari pendaftaran tanah (*Cadaster*) adalah berasal dari Rudolf Hemanses, seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan Menteri Agraria mencoba merumuskan pengertian pendaftaran tanah. Menurutnya pendaftaran tanah adalah pendaftaran tanah atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.⁷

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberi pengertian pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi : "Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus,

⁶ A.P Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung : Alumni, 1985), Hlm.2.

⁷ Ali Achmad Ghomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid 2*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2004), Hlm. 1.

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

Pengetian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.⁸

Dari pengertian di atas dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Dilakukan secara terus-menerus Terus-menerus dimaksudkan apabila sekali tanah itu didaftar maka setiap terjadi perubahan atas tanah maupun subjeknya harus diikuti dengan pendaftaran tanah. Boedi Harsono berpendapat bahwa kata "terus-menerus" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia selalu harus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2005), hlm 72.

b) Pengumpulan Data Tanah

Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi 2 (dua) macam yaitu:

- 1) Data Fisik, yaitu data mengenai letak tanahnya, batas-batas tanahnya dan luasnya berapa serta bangunan dan tanaman di atasnya.
- 2) Data Yuridis, yaitu mengenai nama hak atas tanah, siapa yang menjadi pemegang hak tersebut serta peralihan dan pembebanannya jika ada.

c) Tujuan Tertentu

Pendaftaran tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum (*legal cadaster*) dan kepastian hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Hal tersebut berbeda dengan pendaftaran tanah sebelum UUPA yang bertujuan untuk penarikan pajak (*fiscal cadaster*)

Realisasi untuk mewujudkan pendaftaran tanah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA awalnya dikeluarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961. Kemudian diubah dengan ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, PP No.24 Tahun 1997 mendapat pengaturan lebih rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 sebagai ketentuan pelaksanaannya.⁹ Diselenggarakannya pendaftaran tanah membuat para pihak yang bersangkutan dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah-tanah tertentu yang dihadapinya,

⁹ M. Yahya Harahap, *Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm 82

letak, luas dan batas-batas, siapa yang mempunyai dan beban-beban apa yang ada di atasnya.¹⁰

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 meliputi:

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b) Tanah Hak Pengelolaan;
- c) Tanah Wakaf;
- d) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e) Hak Tanggungan;
- f) Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai banyak yang diberikan oleh Negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah, selama belum ada pengaturan tentang tata cara pembebanannya, maka Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang menjadi objek pendaftaran tanah adalah Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh Negara. Berbeda dengan pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftaran tanahnya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah.¹¹

B. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah harus berdasarkan asas-asas pendaftaran yang ada. Asas tersebut adalah asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Dalam

¹⁰ Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUAP*, (Bandung : Armico, 1989), hlm. 37

¹¹ Boedi Harsono, *Loc Cit*, hlm 476.

penjelasan PP No. 24 Tahun 1997 diketahui keterangan dari kelima asas tersebut yaitu:

- a) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- b) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c) Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d) Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e) Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan asas terbuka.¹²

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 2006), hlm 557.

Selain asas, kegiatan pendaftaran tanah juga memiliki tujuan tertentu. Menurut Boedi Harsono, tujuan pendaftaran tanah adalah agar dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan dimana :¹³

- a) Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah yang manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan;
- b) Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik ia calon pembeli atau calon kreditur) yang ingin memperoleh kepastian apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau kreditur itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

Pengertian lain berasal dari Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto yang memberikan 3 (tiga) tujuan pokok pendaftaran tanah sebagai berikut:¹⁴

- a) Memberikan kepastian objek

Kepastian mengenai bidang teknis yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah yang berbatasan.

¹³ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1995), Hlm. 80-81

¹⁴ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), Hlm. 21.

b) Memberikan kepastian hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya, dan ada atau tidaknya hak-haknya dan kepentingan pihak lain atau pihak ketiga. Kepastian mengenai status hukumnya dari tanah bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyai hal mana akan terpengaruh pada harga tanah.

c) Memberikan kepastian subjek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan UUPA adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi semua orang dan kepastian hak kepada setiap pemegang hak atas tanah. Adanya hukum tertulis maka pihak-pihak yang bersangkutan jika memerlukannya akan mudah mengetahui kaidah-kaidah hukumnya dan juga akan dengan mudah mengetahui wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah dan sumber-sumber alam lainnya yang dihaki atau yang akan dihaki.¹⁵ Melalui upaya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum daripada

¹⁵ Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA*, (Bandung: Arani, 1973), hlm 37.

tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, batas-batas, siapa yang mempunyai dan beban apa yang ada diantaranya.¹⁶

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

- a) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah satuan rumah susun, hak-hak lain-lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang terdaftar.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- d) Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik, merupakan dasar perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya wajib didaftar.

¹⁶ Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, (Jakarta : CV Pancuran Tujuh, 1974), hlm 5.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Masalah

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*dogmatic legal research*). Pendekatan masalahnya menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*). Pengkajian masalah dilakukan dengan menelaah bahan hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

B. Sumber Data

Sumber data diperoleh dari data sekunder. Data sekunder yang dimaksud terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, sedangkan bahan hukum sekunder bersumber dari literatur hukum, jurnal hukum dan hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

C. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

a) Prosedur Pengumpulan data

Prosedur pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, mengutip dan menganalisis

aturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

b) **Prosedur Pengolahan Data**

Pengolahan data dilakukan dengan cara Klasifikasi data dan editing, data yang diperoleh diklasifikasikan, dan kemudian dilakukan pemeriksaan menyangkut kelengkapan data apakah ada data yang kurang atau tidak.

D. Analisis Data

Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan mendeskripsikan data yang dihasilkan dari kajian normatif kedalam bentuk penjelasan secara sistematis sehingga dapat diperoleh gambaran yang jelas tentang masalah yang diteliti. Dari hasil analisis tersebut kemudian disimpulkan secara deduktif, yaitu cara berfikir yang didasarkan fakta-fakta yang bersifat umum kemudian disimpulkan secara khusus.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pendaftaran Tanah Dalam Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Di Indonesia

Dalam kegiatan pembangunan, peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.¹⁷

¹⁷ Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebagai bentuk realisasi pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dengan melakukan kegiatan pendaftaran tanah, pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur berkaitan dengan pendaftaran tanah. Adapun peraturan tersebut secara filosofis dilandaskan pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang isinya menegaskan bahwa: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari dasar ketentuan tersebut, kemudian muncullah peraturan perundangan yang mengatur pendaftaran tanah sebagai berikut:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang ini merupakan ketentuan pokok yang mengatur persoalan agraria di Indonesia. Pada salah satu pasalnya, yaitu Pasal 19 mengatur mengenai pendaftaran tanah. Adapun ketentuan Pasal 19 tersebut terdiri dari 4 ayat sebagai berikut:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh 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 tersebut;
 - 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 termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dari ketentuan di atas, diketahui bahwa Pasal tersebut memberikan amanat pengaturan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah pada peraturan

pemerintah. Artinya, pendaftaran tanah akan diatur dalam suatu peraturan pemerintah tersendiri.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah ini merupakan pelaksanaan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

Berdasarkan ketentuan peraturan pemerintah ini, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah. Pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa atau daerah-daerah yang setingkat dengan itu.¹⁸

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan pemerintah ini, hingga sekarang masih berlaku sebagai peraturan pemerintah yang mengatur mengenai pendaftaran tanah. Salah satu landasan pemikiran dikeluarkannya peraturan pemerintah ini adalah bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Sesuai Pasal 65, keberlakuan peraturan pemerintah ini mencabut berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah

¹⁸ Pasal 1 dan 2 PP No. 10 Tahun 1961.

Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171).

Peraturan Pemerintah ini diundangkan karena dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu, melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada

ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundang-undangan.¹⁹

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.²⁰

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap

¹⁹ Op. Cit. Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁰ Ibid.

mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah factor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut.²¹

Perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik melalui Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai di dalam pendaftaran tanah. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar penggunaan teknologi modern, seperti Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data perlu dimungkinkan yang pengaturannya diserahkan kepada Menteri.²²

²¹ Ibid.

²² Ibid.

Disamping pendaftaran tanah secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam Kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.²³

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum

²³ Ibid.

dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).²⁴

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi azas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya. Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk

²⁴ Ibid.

diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui Pengadilan.²⁵

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah ini. Tidak adanya sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan dengan akta PPAT, diatasi dengan diadakannya ketentuan, bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya. Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktek tidak selalu berkas yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan. Dari apa yang dikemukakan di atas jelaslah, bahwa Peraturan Pemerintah yang baru mengenai pendaftaran tanah ini disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat.²⁶

²⁵ Ibid.

²⁶ Ibid.

4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional ini dikeluarkan dengan pertimbangan bahwa: dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah; dan bahwa sehubungan dengan itu perlu menetapkan ketentuan lebih lanjut sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pada dasarnya ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional ini mengelaborasi ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional ini berlaku sebagai pedoman teknis bagi BPN dalam menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah yang menjadi kewenangannya.

5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional ini pada dasarnya mengubah ketentuan Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perubahan tersebut menjadikan bunyi pasal 96 sebagai berikut:

- (1) Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 s/d 23 dan terdiri dari bentuk:
 - a. Akta Jual Beli;
 - b. Akta Tukar Menukar;
 - c. Akta Hibah;
 - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama;
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
 - h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
- (2) dihapus.
- (3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya melanggar ketentuan pada ayat (1).
- (4) Penyiapan dan pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masing-masing pejabat pembuat akta tanah, pejabat pembuat akta tanah pengganti, pejabat pembuat akta tanah sementara, atau pejabat pembuat akta tanah khusus.
- (5) Kepala kantor pertanahan menolak pendaftaran akta pejabat pembuat akta tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Secara garis besar, mekanisme/prosedur pendaftaran tanah telah dipetakan dalam PP No. 24 Tahun 1997. Adapun Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.²⁷ Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:²⁸

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;

²⁷ Pasal 11 PP No. 24 tahun 1997.

²⁸ Ibid, Pasal 12.

- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:²⁹

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional selaku lembaga Negara yang berwenang di bidang urusan pertanahan. Pada aplikasinya, terutama ditingkat kantor pertanahan yang secara langsung berhubungan dengan masyarakat dalam kegiatan pensertifikatan tanah, terdapat kebijakan-kebijakan yang diambil oleh kepala kantor pertanahan dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.

B. Implikasi Hukum Kebijakan Kepala Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi: kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pada praktiknya, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dapat dilakukan baik secara sistematis maupun secara sporadis dilaksanakan dengan prosedur yang jelas, sehingga kebijakan yang ada cenderung tidak merugikan masyarakat.

Persoalan berbeda terjadi dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah yang juga mewajibkan untuk dilakukan pendaftaran. Peralihan hak atas tanah yang wajib didaftarkan di kantor pertanahan pada tataran pelaksanaannya sangat mungkin

²⁹ Ibid.

menimbulkan kondisi tertentu yang berbeda dari pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan pendaftaran tanah. Kondisi tersebut dapat berupa kebijakan yang diambil kepala kantor pertanahan dalam kegiatan pendaftaran pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya pada latar belakang, di beberapa daerah tertentu³⁰, terdapat kebijakan yang diambil kepala kantor pertanahan dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang jika dilihat lebih lanjut sebenarnya tidak diatur atau justru bertentangan dengan PP No. 24 tahun 1997. Adapun kebijakan-kebijakan dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Kepala kantor pertanahan secara subjektif seringkali mengenyampingkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga meskipun tanpa dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT peralihan hak tetap dapat didaftarkan. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada ayat (2) ditegaskan bahwa: Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh

³⁰ Seperti di Kabupaten Tanggamus, Provinsi Lampung.

PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Jika dilihat pada penjelasan Pasal 37 dapat diketahui bahwa pengecualian tersebut perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara, untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Namun yang seringkali terjadi, seolah dalam keadaan tertentu menurut ketentuan ayat (2) Pasal 37 ini bebas ditafsirkan oleh kepala kantor pertanahan, sehingga di daerah perkotaan atau pedesaan yang sebenarnya tidak masuk kategori daerah terpencil secara logis, namun mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik tetap dilakukan.

Jika dicermati, kondisi ini cukup mengkhawatirkan karena tidak adanya rincian/kejelasan baik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengenai keadaan tertentu berupa kriteria daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara sebagaimana dimaksud pada Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Keadaan tertentu berupa kriteria daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara tersebut harus diperjelas, sehingga kepala kantor pertanahan tidak menafsirkan sendiri kondisi tersebut, agar lebih tercipta kepastian hukum.

Adapun dari sisi implikasi hukum, kebijakan kepala kantor pertanahan tersebut jika dihadapkan dengan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, akan berimplikasi sebagai berikut:

- a) Kebijakan mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan kepala kantor pertanahan bertentangan dengan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 sehingga pemindahan hak yang dilakukan tidak sah. Implikasi berlaku sepanjang kepala kantor pertanahan dengan terangnya mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik di daerah perkotaan yang sudah pasti tidak termasuk kategori daerah terpencil sebagaimana dimaksud penjelasan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997.
- b) Kebijakan mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan kepala kantor pertanahan tidak bertentangan dengan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 sepanjang kepala kantor pertanahan hanya mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik di daerah terpencil sebagaimana dimaksud penjelasan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997.

Namun sebenarnya, akan lebih baik jika ketentuan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 diperinci secara jelas agar tidak terjadi penyalahgunaan maupun kesalahan pengambilan kebijakan oleh kepala kantor pertanahan. Agar ukurannya menjadi jelas dan lebih menjamin kepastian hukum dan keadilan hukum.

2. Kepala kantor pertanahan dalam hal peralihan hak karena waris, mengambil kebijakan mensyaratkan akta pembagian hak bersama (APHB) yang dibuat dihadapan PPAT khusus untuk bidang tanah yang sudah terdaftar/sudah memiliki sertifikat yang ahli warisnya lebih dari satu orang dan para ahli waris

sepakat untuk menyerahkan harta warisan tersebut kepada salah satu ahli waris tertentu³¹ jika ingin mendaftarkan peralihan haknya di kantor pertanahan, meskipun hal tersebut tidak diatur dalam PP No. 24 tahun 1997, sehingga cenderung mempersulit masyarakat yang ingin mendaftarkan peralihan haknya.

Adapun prosedur Peralihan Hak Karena Pewarisan diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 tahun 1997, yang ketentuannya adalah sebagai berikut:

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang

³¹ Persyaratan ini berlaku pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.

- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Peralihan Hak Karena Pewarisan yang diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 tahun 1997, di atas kemudian dielaborasi kembali dalam Pasal 111 Permen Agraria/Kepala BPN yang ketentuannya adalah sebagai berikut:

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan:
 - a. sertipikat hak atas tanah atau sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - b. surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat

tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;

c. surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa:

1) wasiat dari pewaris, atau

2) putusan Pengadilan, atau

3) penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau

4) bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris, bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

d. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;

e. bukti identitas ahli waris;

(2) Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- (3) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
- (4) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- (5) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.
- (6) Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

Jika dilihat mengenai peralihan hak karena pewarisan sebagaimana ketentuan di atas, memang tidak ada yang mensyaratkan akta pembagian hak bersama (APHB) yang dibuat dihadapan PPAT khusus untuk bidang tanah yang sudah terdaftar/sudah memiliki sertifikat yang ahli warisnya lebih dari satu orang dan para ahli waris sepakat untuk menyerahkan harta warisan tersebut kepada salah satu ahli waris tertentu. Namun jika mengacu pada ketentuan Pasal 51 PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur mengenai Pembagian Hak Bersama,

akan didapati ketentuan berikut: Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Adapun pada penjelasan dipaparkan bahwa pada saatnya suatu hak bersama, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain, perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT yang akan menjadi dasar bagi pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris seringkali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

Dengan melihat pada ketentuan Pasal 51 tersebut, maka akan dapat dipahami bahwa kebijakan yang diambil kepala kantor pertanahan dalam mensyaratkan akta pembagian hak bersama (APHB) yang dibuat dihadapan PPAT, khusus untuk bidang tanah yang sudah terdaftar/sudah memiliki sertifikat yang ahli warisnya lebih dari satu orang dan para ahli waris sepakat untuk menyerahkan harta warisan tersebut kepada salah satu ahli waris tertentu, dilakukan untuk menjaga agar tidak terjadi permasalahan hukum yang timbul dikemudian hari. Meskipun dengan menambahkan syarat APHB tersebut cenderung mempersulit mereka yang ingin mendaftarkan haknya karena pewarisan, namun kemanfaatan yang diusung cenderung lebih baik. Karena penambahan

APHB sebagai syarat tersebut tidak diatur dalam PP No. 24 tahun 1997, maka kebijakan yang diambil kepala kantor pertanahan dengan menambahkan syarat tersebut dari sisi substansi sebenarnya tidak melanggar PP No. 24 Tahun 1997, sehingga meskipun implikasinya menambah persyaratan, kebijakan tersebut cukup baik karena bertujuan mencegah terjadinya persoalan hukum yang dapat muncul dikemudian hari antar sesama penerima waris ataupun keturunannya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya, maka dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan pendaftaran tanah dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia secara filosofis berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang kemudian menjadi dasar pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pendaftaran tanah secara khusus pertama kali diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang ini sudah dicabut dan menjadi tidak berlaku karena keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengaturan pendaftaran tanah kemudian dielaborasi dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah mengalami perubahan dengan keluarnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Kebijakan kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah yang muncul pada saat pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat berupa mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik dengan tidak memperhatikan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Kebijakan kepala kantor pertanahan tersebut jika dihadapkan dengan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, dapat berimplikasi sebagai berikut: Kebijakan mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan kepala kantor pertanahan bertentangan dengan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 sehingga pemindahan hak yang dilakukan tidak sah. Implikasi berlaku sepanjang kepala kantor pertanahan dengan terang-terangan mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik di daerah perkotaan yang sudah pasti tidak termasuk kategori daerah terpencil sebagaimana dimaksud penjelasan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997; atau Kebijakan mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan kepala kantor pertanahan tidak bertentangan dengan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 sepanjang kepala kantor pertanahan hanya mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik di daerah terpencil sebagaimana dimaksud penjelasan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997. Kebijakan yang diambil kepala kantor pertanahan dalam mensyaratkan akta pembagian hak bersama (APHB) yang dibuat dihadapan PPAT khusus untuk bidang tanah yang sudah terdaftar/sudah memiliki sertifikat yang ahli warisnya lebih dari satu orang dan para ahli waris sepakat untuk menyerahkan harta warisan tersebut

kepada salah satu ahli waris tertentu, dilakukan untuk menjaga agar tidak terjadi permasalahan hukum yang timbul dikemudian hari. Meskipun dengan menambahkan syarat APHB tersebut cenderung mempersulit mereka yang ingin mendaftarkan haknya karena pewarisan, namun kemanfaatan yang diusung cenderung lebih baik. Karena penambahan APHB sebagai syarat tersebut tidak diatur dalam PP No. 24 tahun 1997, maka kebijakan yang diambil kepala kantor pertanahan dengan menambahkan syarat tersebut dari sisi substansi sebenarnya tidak melanggar PP No. 24 Tahun 1997, sehingga meskipun implikasinya menambah persyaratan, kebijakan tersebut cukup baik karena bertujuan mencegah terjadinya persoalan hukum yang dapat muncul dikemudian hari antar sesama penerima waris ataupun keturunannya.

B. Rekomendasi

Adapun rekomendasi yang dapat diberikan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perlu dilakukan perubahan pada Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai pengaturan keadaan tertentu. Akan lebih baik jika keadaan tertentu yang dimaksud diperinci dalam batang tubuh sehingga tidak menimbulkan multi interpretasi yang dapat menjadi celah penyalahgunaan wewenang sehingga berpotensi merugikan masyarakat. Perubahan perlu dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan hukum.
2. Dalam membuat kebijakan sebaiknya kepala kantor pertanahan memberikan penjelasan kepada masyarakat, sehingga tidak menimbulkan kesalahpahaman dalam kegiatan pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku: *

- A.P Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung : Alumni, 1985.
- Ghomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid 2*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2004.
- Harahap, M. Yahya. *Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan, 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2005.
- Hartono, Sunaryati. *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Bandung : Alumni, 1998.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, 2004.
- Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Jakarta : CV Pancuran Tujuh, 1974.
- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985.
- Ruchiyat, Eddy. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung : Armico, 1989.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Jakarta : Sinar Grafik, 2004.

Wargakusumah, Hasan. *Hukum Agraria I*, Jakarta ; Gramedia Pustaka Utama, 1995.

Sumber Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**DAFTAR HADIR SEMINAR HASIL PENELITIAN DOSEN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG**

Judul Penelitian : Implikasi Hukum Kebijakan Kepala Kantor
Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah
Peneliti : Upik Hamidah, S.H., M.H. dkk
Hari Tanggal : Jumat 01 Nopember 2013
Tempat : Ruang Sidang Bagian HAN

NO	NAMA	NIP	TTD
1.	Elmin Eddy Patra	196007141986031002	
2.	Marlia Eka Putai A.T.	198403212006042001	
3.	Ati Yuniati	197806292005012001	
4.	Selvia Oktaviana	198010192006042001	
5.	Firganefi	196312191988032003	
6.	Aprianti	196504011990032002	
7.	Ati Nurhasanah	197102111988022001	
8.	Satria Prayoga	199206232008021003	
9.	Nurmayani	196112151988032002	
10.	Ayu Triana	198410102008121005	
11.	CHARLES JACSON	195512171981091002	
12.	Upik Hamidah	196006061987032012	
13.	Judriana Kusuma	19500529198603001	
14.	Eka Deviani	197310202005012002	
15.	Tjuestra	196109301987021002	
16.	M. Akib	19630916198703005	
17.	Sri Sulastuti	196202271987032004	
18.	Sugumar Syamsu	196105081989091005	
19.	Nurdia Raji Oesun	195221071986021001	
20.	Yuswanto	196205141987031003	

Bandar Lampung, 01 Nopember 2013

Ketua Bagian HAN

Upik Hamidah, S.H., M.H.

196006061987032012