



**IMPLEMENTASI ASAS MUTAKHIR PENDAFTARAN TANAH
UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
(Studi Analisis Pemutakhiran Data di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Pada Universitas Negeri Semarang

Oleh

Eri Kusumawardani

8111411202

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2016

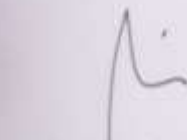
PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul **"IMPLEMENTASI ASAS MUTAKHIR PENDAFTARAN TANAH UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN (Studi Analisis Pemutakhiran Data di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)"** yang ditulis oleh Eri Kusumawardani dengan NIM 8111411202 telah disetujui pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Ujian Skripsi pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 17 November 2015

Dosen Pembimbing I



Sofi Wahanisa, S.H., M.H.
NIP. 19800312 200801 2 032

Dosen Pembimbing II



Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.
NIP. 198306042008122003

Mengetahui,
Pembantu Dekan Bidang Akademik



Dr. Martitah, M.Hum.
NIP. 19620517 198601 2001

PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi dengan judul "IMPLEMENTASI ASAS MUTAKHIR PENDAFTARAN TANAH UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN (Studi Analisis Pemutakhiran Data di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)" yang ditulis oleh Eri Kusumawardani 8111411202 telah dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 27 Januari 2016

Penguji Utama

Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 19671116 199309 1001

Penguji I

Rofi Wahsanisa, S.H., M.H.
NIP. 19800312 200801 2032

Penguji II

Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.
NIP. 19830604 200812 2003

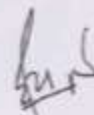


Drs. Rodivah, S.Pd., S.H., M.Si
NIP. 19720619 200003 2001

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, September 2015
Penulis,



Eri Kusumawardani
8111411202

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

*Pikirkan dan lakukan yang harus dikerjakan. Hiraukan yang patut diabaikan.
Tetap berusaha, berdoa, dan bersyukur atas nikmat dan karunia yang diberikan oleh
Nya.*

(penulis)

PERSEMBAHAN

Penulisan skripsi ini penulis persembahkan untuk:

Kedua orang tuaku, Bapak Bambang Setiyono dan Ibu
Masnah

Adikku tersayang, Setya Pujiraharjo

Alm. Eyang kakung, almh. Eyang putri, almh. Mbah putri
dan almh. Mami

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI ASAS MUTAKHIR PENDAFTARAN TANAH UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN (Studi Analisis Pemutakhiran Data di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)”** ini hingga selesai. Skripsi ini diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Skripsi ini dapat terselesaikan atas bantuan berbagai pihak yang telah membantu penulis memberikan data, informasi, arahan serta bimbingan maka penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan kesehatan dan kemudahan dalam mengerjakan Skripsi ini.
2. Ibu, Bapak serta adik yang kusayangi atas dukungan, do'a, serta kasih sayang yang selalu diberikan kepada penulis.
3. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum selaku Rektor Universitas Negeri Semarang.
4. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
5. Drs. Suhadi, S.H., M.Si., selaku penguji utama yang telah menguji serta memberikan arahan kepada penulis
6. Rofi Wahanisa, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I dan Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu, memberikan kritik dan saran serta membimbing penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini

7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis.
8. Mulyadi Suwarno, SH , Satitik Pratiwi, A.Ptnh. , Afif, dan Sigit Hastadi selaku Kasubag dan staff Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi.
9. Eva Nurbani Sarza, Ervina Risqa Indrasari, Sumiyati, Yoga Indra Dewa, Israbeta Putrisani, Indrayu Fatika, Fenc Sabelino, Tita Magdalena, Desi Ratna Puspita, Morteza Avesina, Eko Kusuma Aji, Danang Adhi, Donny Rahardjo, Ristika Nayang Sari, Hamdy Auda, Indah Wulan Sari, Bayu Riyadi, M. Wildan, Agus Yulianto, M. Fatchurohman Nur Chabib, Sopyan Afri Mafari, Boby Anteng, Erwin Aditya, Dani Saputra, Bima Setoaji dan sahabat lainnya yang tidak dapat disebutkan disini, terimakasih atas dukungan dan persahabatan yang tidak akan terlupakan.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu atas seluruh kerjasama dalam membantu penyusunan skripsi ini.

Semarang, September 2015



Eri Kusumawardani

ABSTRAK

Kusumawardani, Eri. 2015; *Implementasi Asas Mutakhir Pendaftaran Tanah Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan (Studi Analisis Pemutakhiran Data Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)*. Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Pembimbing I: Rofi Wahanisa, S.H., M.H. Pembimbing II: Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.

Kata Kunci : Implementasi, Asas Mutakhir, Pendaftaran Tanah, Tertib Administrasi

Implementasi asas mutakhir pendaftaran tanah diperlukan untuk menjaga data di Kantor Pertanahan agar selalu mutakhir dan sesuai dengan keadaan terkini. Untuk menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Permasalahan penelitian ini yaitu: 1) bagaimana implementasi asas mutakhir pendaftaran tanah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal; 2) upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk memaksimalkan pelaksanaan asas mutakhir.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian ini dilakukan dengan wawancara dengan pihak-pihak terkait dan observasi serta studi pustaka.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal hanya terjadi sebelas macam peralihan hak dari tiga belas peralihan hak. Peralihan yang sering terjadi ialah pemutakhiran data karena hak tanggungan. Hal ini berbanding terbalik dengan pemutakhiran data karena penetapan pengadilan. Adanya peralihan tersebut untuk mewujudkan tujuan dari pendaftaran tanah khususnya dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan agar data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan dalam kondisi mutakhir dan sesuai dengan keadaan yang terakhir. Adapun upaya dari Kantor Pertanahan untuk memaksimalkan implementasi asas mutakhir yaitu dengan membuat aplikasi SIAP (Sistem Informasi Arsip Pertanahan) dan menggunakan GPS (*Global Positioning System*).

Simpulan dari penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi asas mutakhir sudah cukup baik, dilihat dari banyaknya permohonan pemutakhiran datayang terjadi. Saran dari penulis yaitu: 1) Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal agar lebih meningkatkan lagi pelayanannya, sehingga dapat mencapai tujuan pendaftaran tanah dengan maksimal. Sebaiknya kantor pertanahan mengadakan sosialisasi kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadaran dalam mendaftarkan perubahan hak atas tanahnya; 2) Untuk program yang sekarang mulai terkomputerisasi dan terpusat disarankan untuk menambah server agar dapat menampung lebih banyak pengakses sehingga dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan mempermudah serta mempercepat pegawai Kantor Pertanahan dalam menginput data.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN KELULUSAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR BAGAN	xiv
DAFTAR GRAFIK	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1.LatarBelakang	1
1.2.IdentifikasiMasalah	8
1.3.Pembatasan Masalah	9
1.4.Rumusan Masalah	9
1.5.Tujuan Penelitian	10
1.6.Manfaat Penelitian	10
1.7.Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1.Pengertian Implementasi.....	13
2.2.Pendaftaran Tanah	13
2.2.1. DasarHukum Pendaftaran Tanah	14
2.2.2. Asas-asas Pendaftaran Tanah	15
2.2.3. Tujuan Pendaftaran Tanah	16
2.2.4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	17

2.2.5. Sistem Pendaftaran Tanah	18
2.2.6. Sistem Publikasi	24
2.3.Asas Mutakhir	27
2.3.1. Pemeliharaan(<i>maintenance</i>) Data Pendaftaran Tanah	28
2.3.2. Perubahan Data Yuridis.....	29
2.3.2.1. <i>Peralihan Hak Karena Jual Beli, Tukar-Menukar, Hibah, Pemasukan Dalam Perusahaan dan Perbuatan Hukum Pemindahan Hak Lainnya</i>	29
2.3.2.2. <i>Peralihan Hak Karena Pewarisan</i>	33
2.3.2.3. <i>Peralihan Hak Karena Penggabungan atau Peleburan Perseroan atau Koperasi</i>	36
2.3.2.4. <i>Pembebanan Hak Tanggungan</i>	38
2.3.2.5. <i>Peralihan Hak Tanggungan</i>	39
2.3.2.6. <i>Hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak tanggungan</i>	40
2.3.2.7. <i>Pembagian Hak Bersama</i>	42
2.3.2.8. <i>Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan atau Penetapan Ketua Pengadilan</i>	44
2.3.2.9. <i>Perubahan Nama Akibat Pemegang Hak yang Ganti Nama</i>	48
2.3.2.10. <i>Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah</i>	49
2.3.3. Perubahan Data Fisik.....	51
2.3.3.1. <i>Pemecahan Bidang Tanah</i>	51
2.3.3.2. <i>Pemisahan Sebagian atau Beberapa Bagian Dari Bidang Tanah</i>	52
2.3.3.3. <i>Penggabungan Dua atau Lebih Bidang Tanah</i>	53
2.4.Pengertian Tertib Administrasi Pertanahan	54
2.5.Kerangka Pikir	57
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	60
3.1.Metode Pendekatan	60
3.2.Lokasi Penelitian.....	61

3.3.FokusPenelitian	61
3.4.Sumber Data	62
3.4.1. Sumber Data Primer	62
3.4.2. Sumber Data Sekunder	63
3.4.3. Teknik Pengumpulan Data	64
3.4.4. Validitas Data	66
3.4.5. Analisis Data	67
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	69
4.1.Hasil Penelitian	69
4.1.1. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Kendal.....	69
4.1.2. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	71
4.1.3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	76
4.1.3.1.Pelayanan Pendaftaran Untuk Pertama Kali (<i>initial registration</i>) di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	77
4.1.3.2.Pemeliharaan Data Atas Tanah (<i>maintenance</i>) di KantorPertanahan Kabupaten Kendal	78
4.1.3.3. Pelayanan Pemutakhiran Data Yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	80
4.1.3.4.Pelayanan Pemutakhiran Data Fisik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	92
4.1.3.5.Kendala yang Dihadapi Kantor Pertanahan KabupatenKendal	101
4.1.4. Program Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk Mewujudkan Implementasi Asas Mutakhir Pendaftaran Tanah	102
4.2.Pembahasan.....	103
4.2.1. Implementasi Asas Mutakhir Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	103
4.2.2. Upaya Kantor Pertanahan Dalam Implementasi Asas Mutakhir Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	117
BAB V PENUTUP.....	120

5.1. Simpulan	120
5.2. Saran.....	121
DAFTAR PUSTAKA	122
LAMPIRAN.....	124

DAFTAR TABEL

2.1. Kelebihan dan Kekurangan Sistem Publikasi	25
4.1. Penggunaan Tanah (baru) Kabupaten Kendal	69
4.2. Bidang Tanah Terdaftar Sampai Dengan Tahun 2015.....	71
4.3. Peralihan Hak Karena Jual Beli Bulan Januari-Juni 2015	86
4.4. Pemutakhiran Data Karena Hibah Bulan Januari-Juni 2015.....	87
4.5. Pemutakhiran Data Karena Pewarisan Bulan Januari-Juni 2015.....	89
4.6. Pemutakhiran Data Karena Pembagian Hak Bersama Bulan Januari-Juni 2015.....	90
4.7. Pendaftaran Hak Tanggungan dari Januari-Juni 2015	91
4.8. Hapusnya Hak Tanggungan Dari Januari-Juni 2015	93
4.9. Perubahan Hak Dari Januari-Juni 2015	94
4.10. Hapusnya Hak Dari Januari-Juni 2015	95
4.11. Penetapan Putusan Pengadilan Dari Januari-Juni 2015	96
4.12. Pemecahan Sertipikat Dari Januari-Juni 2015	99
4.13. Penggabungan Sertipikat Dari Januari 2015-Juni 2015	100

DAFTARBAGAN

3.1 Teknik Triangulasi	67
4.1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	75

DAFTAR GRAFIK

4.1. Peralihan Data Yuridis Bulan Januari-Juli 2015	81
4.2. Pemutakhiran Data Fisik Bulan Januari-Juli 2015	97

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Ijin Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

Lampiran 2. Surat Selesai Melakukan Penelitian di Kantor Pertanahan
Kabupaten Kendal

Lampiran 3. Surat Keputusan Penetapan Dosen Pembimbing

Lampiran 4. Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 5. Dokumentasi penelitian

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebutan tanah dalam bahasa dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Menurut Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria yang dimaksud tanah yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1).Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cetakan kedua belas (edisi revisi), (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 18

Maka yang dimaksud tanah dalam Pasal tersebut ialah permukaan bumi yang dapat dihaki oleh setiap orang maupun badan hukum, oleh karena itu hak-hak atas tanah yang timbul merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan yang dimaksud ialah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman atau bangunan yang terdapat di atasnya.

Tanah merupakan kebutuhan mendasar dari manusia, karena hampir seluruh kegiatan manusia dilakukan di atas tanah. Selain untuk melakukan kegiatan sehari-hari, tanah juga berfungsi sebagai lahan pertanian atau perkebunan. Bahkan hingga mati pun manusia membutuhkan tanah sebagai peristirahatan terakhirnya.

Di Indonesia, secara konstitusional masalah tanah sebagai permukaan bumi, diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."

Dari bunyi Pasal di atas, dapat disimpulkan bahwa Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, berkaitan erat dengan penguasaan tanah. Tanah merupakan permukaan bumi yang bisa dikuasai oleh Negara dengan tujuan untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat.

Dari salah satu konsideran UUPA diwajibkan mengatur pemilikan dan penggunaan tanah, maka semua tanah di wilayah kedaulatan bangsa

dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat baik secara perseorangan maupun gotong royong. Sehingga untuk memperjelas pemilikan dan penggunaan tanah tersebut, pendaftaran tanah merupakan hal penting. Untuk mendapatkan sertipikat tanah harus mendaftarkannya terlebih dahulu di Kantor Pertanahan. Dapat dilakukan sendiri atau melalui bantuan pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan sertipikat tersebut dapat membuktikan kepemilikan tanah yang sah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) yang dimaksud pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, 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.

Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 2, yaitu sebagai berikut:

1. Asas sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

2. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya.
3. Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
4. 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.
5. Asas terbuka, dimaksudkan perolehan keterangan yang diperlukan masyarakat didapatkan dengan benar setiap saat.

Adapun beberapa permasalahan yang terkait dengan pelaksanaan asas pendaftaran tanah. Mengenai pelaksanaan asas sederhana, fakta yang terjadi didalam praktik ditemukan bahwa asas mudah dan dapat dipahami hanyalah pada aturan atau prosedurnya artinya untuk kegiatan pendaftarannya sendiri masih menemui kendala jangka waktu yang panjang, bahkan dalam perjalanannya prosedur pendaftaran tanah tidak selesai disebabkan adanya kendala biaya atau syarat tambahan.

Ada beberapa alasan diantaranya sebagai contoh yaitu alasan perbedaan luas tanah antara data yuridis dan data fisik setelah dilakukannya pengukuran. Sehingga tujuan dari asas sederhana itu sendiri

belum bisa tercapai. Makna sederhana dalam kamus besar Bahasa Indonesia dipahami sebagai suatu perbuatan (tindakan) yang hemat dan tuntas.

Permasalahan yang terkait dengan asas aman yaitu sering terjadi dalam praktik yaitu kasus atau kesalahan pengetikan tempat obyek tanah, atau nama subyek tanah bahkan luas obyek tanah yang tercatat atau tertera dalam sertipikat, dalam hal ini ditemukan setelah akan dilaksanakan pada transaksi berikutnya di hadapan PPAT atau bisa ditemukan setelah beberapa tahun kemudian dimana kejadian pada kesalahan ketik atau penulisan tersebut baru disadari oleh pemilik hak atas tanah setelah beberapa tahun kemudian diukur ulang setelah akan dilakukan pemecahan atau pembangunan.

Salah satunya terkait dengan implementasi asas terjangkau. Terjadinya berbagai pungutan atau korupsi dalam sertipikat tanah. Pensertipikatan tanah bisa berjalan cepat, tergantung pada siapa yang menginginkan dan berapa "uang yang disediakan". Dalam praktik, sertipikat tanah dapat cepat keluar jika yang bekepentingan menyediakan biaya yang jumlahnya jauh lebih besar dari biaya resmi yang tertulis didalam kwitansi atau jika pengurusannya menggunakan memo dari orang kuat. Fenomena pensertipikatan tanah yang berbau Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) seperti ini bukan hanya terjadi di Kantor Pertanahan, tetapi disinyalir sejak mulai dari desa/kelurahan. Masalah ini tidak menyangkut materi hukum, tetapi menyangkut soal *clean*

government. Yang menjadi korban pada umumnya orang kecil yang secara mental masih menganggap aparat pemerintah bukan pelayan masyarakat melainkan tuan yang harus dijamu dan dilayani.²

Adapun penyimpangan pelaksanaan asas terbuka yaitu ketika data-data yang dibutuhkan oleh yang berkepentingan tidak akan didapat kecuali hanya orang-orang tertentu yang mempunyai akses ke Kantor Pertanahan, terutama hal ini berkenaan dengan biaya atas pengecekan obyek Hak Atas Tanah yang akan diakses.³

Terkait dengan pelaksanaan asas mutakhir, permasalahan bermula dari kurangnya kesadaran masyarakat untuk segera mendaftarkan tanahnya setelah melakukan jual beli. Pelaksanaan jual beli tanah dapat dilakukan dihadapan PPAT dengan akta otentik maupun jual beli yang dilakukan perorangan dengan akta dibawah tangan.

Seperti yang tercantum pada Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan. Maka, baik PPAT maupun masyarakat yang melakukan jual beli tersebut wajib untuk mendaftarkan perubahan yang terjadi. Untuk PPAT diberikan jangka waktu selama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan (Pasal 40

²Brahmana Adhie dan Hasan Basri Nata Menggala (penyunting), *Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama, dan Budaya*, Cetakan I, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hlm. 37.

³Widhihandoko.com/?p=148. Posted July 2, 2013. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah: Pelaksanaan Asas dan Tujuan dalam Sistem Pendaftaran Tanah. Diakses 21 April 2015.

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Tetapi, untuk perorangan tidak diberikan jangka waktu untuk mendaftarkan perubahan tersebut. Sehingga banyak masyarakat yang belum melakukan pendaftaran perubahan data atas tanahnya. Hal ini yang kemudian menyebabkan kurang akuratnya data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan.

Terdapat permasalahan lain terkait dengan asas mutakhir diantaranya yaitu tidak diperbarui data segera mungkin. Seperti contoh jika terjadi waris, perubahan data tidak segera didaftarkan oleh ahli warisnya. Sehingga data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan tidak mutakhir. Dengan kata lain, hal tersebut mempengaruhi pelaksanaan dari asas mutakhir pendaftaran tanah.

Untuk itu sesuai prinsip kantor pertanahan yaitu pengelolaan pertanahan harus berkontribusi pada kesejahteraan rakyat (*welfare*) dan agenda Kantor Pertanahan yaitu memastikan penguatan hak rakyat atas tanah. Maka, kantor pertanahan bertugas untuk melakukan pemeliharaan data atas tanah saat terjadinya perubahan data atas tanah yang bersangkutan. Sehingga jika masyarakat membutuhkan data atas tanah, mendapatkan data yang mutakhir sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan paling aktual.

Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya data dan informasi yang

tersedia untuk masyarakat. Di sisi lain, pensertipikatan tanah hak tampaknya masih cenderung kepada akses permintaan, yang jauh melampaui sisi penawaran, meskipun proyek-proyek administrasi pertanahan seperti prona dan proyek *ajudikasi relative* berhasil mencapai targetnya.⁴

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti bermaksud mengkaji tentang **“IMPLEMENTASI ASAS MUTAKHIR PENDAFTARAN TANAHUNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN (Studi Analisis Pemutakhiran Data di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis mencoba mengidentifikasi masalah, antara lain:

- a. Mengenai kurangnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya
- b. Mengenai banyaknya sengketa yang terjadi karena data yang tidak diperbarui
- c. Mengenai mahalnya biaya pendaftaran tanah yang dikenakan
- d. Mengenai implementasi asas mutakhir pendaftaran tanah dalam pemeliharaan data atas tanah

⁴Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 186

- e. Mengenai upaya kantor pertanahan untuk memaksimalkan pelaksanaan asas mutakhir pendaftaran tanah

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dikemukakan di atas, maka penulis perlu melakukan pembatasan masalah guna menghindari adanya penyimpangan dari permasalahan yang ada, sehingga penulis dapat lebih terfokus dan tidak melebur dari pokok permasalahan yang dilakukan menjadi lebih terarah dalam mencapai sasaran yang diharapkan.

Dalam penelitian ini, permasalahan dibatasi pada bagaimanakah implementasi asas mutakhir pendaftaran tanah dalam pemeliharaan data atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan bagaimanakah upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk memaksimalkan pelaksanaan asas mutakhir pendaftaran tanah.

1.4 Rumusan Masalah

Perumusan masalah dalam suatu penelitian sangat penting karena merupakan suatu pedoman serta mempermudah penulis dalam membahas permasalahan yang akan diteliti, sehingga sasaran yang hendak dicapai jelas sesuai dengan apa yang diharapkan. Maka, penulis menentukan beberapa rumusan permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah implementasi asas mutakhir pendaftaran tanah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal?
- b. Apakah upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk memaksimalkan pelaksanaan asas mutakhir pendaftaran tanah untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal?

1.5 Tujuan Penelitian

Maksud adanya penelitian adalah untuk memberikan arah yang tepat dalam proses penelitian yang dilakukan agar penelitian tersebut berjalan sesuai dengan apa yang dikehendaki. Oleh karena itu dalam penyusunan skripsi ini tujuan yang hendak dicapai penulis adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui implementasi asas mutakhir pendaftaran tanah, dalam pemeliharaan data atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.
- b. Untuk mengetahui upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk memaksimalkan pelaksanaan asas mutakhir pendaftaran tanah, untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini antara lain:

- a. Diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan terhadap pengembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria, tentang penerapan asas mutakhir pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan bagi pengambil kebijakan dalam rangka pemberian informasi yang tepat dan akurat serta memperkecil terjadinya masalah atau sengketa bagi para pemilik tanah dan pemegang sertifikat Hak Atas Tanah.

1.7 Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan skripsi ini penulis akan menguraikan pembahasan permasalahan yang dibagi dalam tiga bagian yang mencakup lima bab. Adapun maksud dari pembagian pembagian tersebut untuk menjelaskan dan menguraikan masalah dengan baik.

Bagian awal merupakan bagian pendahuluan skripsi yang terdiri dari halaman sampul, halaman pengesahan, halaman pernyataan, halaman moto dan persembahan, halaman abstrak, halaman kata pengantar, halaman daftar isi, halaman daftar tabel, halaman daftar gambar, dan halaman daftar lampiran.

Bagian inti yang terdiri dari lima bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN, berisi uraian tentang latar belakang masalah penelitian, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, berisi uraian landasan teori mengenai masalah yang akan dibahas meliputi implementasi asas mutakhir. Selain itu juga diuraikan tentang pengertian implementasi, pengertian pendaftaran tanah, serta pengertian tertib administrasi.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN, berisi uraian tentang metode penelitian yang digunakan penulis.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN, berisi uraian jawaban atas masalah yang dirumuskan di bab pendahuluan dengan jelas, sistematis, dan tuntas.

BAB V PENUTUP, berisi simpulan dan saran.

Bagian akhir terdiri atas daftar pustaka, lampiran.