



**IMPLEMENTASI ASAS AMAN DALAM
PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN
SEMARANG UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN
HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Universitas Negeri
Semarang**

Oleh
Dani Saputra
8111411269

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

2018

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “IMPLEMENTASI ASAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SEMARANG UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH” yang disusun oleh Dani Saputra (NIM.8111411269) yang telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 22 Maret 2018

Pembimbing I



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP.196711161993091001

Pembimbing II



Rahayu Fery Anitasari, SH., M.K.n
NIP.197410262008122003

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum UNNES



Dr. Martitah, M.Hum
NIP. 196205171986012001

PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi yang berjudul "IMPLEMENTASI ASAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SEMARANG UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH", yang disusun oleh Dani Saputra (NIM.8111411269), telah dipertahankan dihadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari :

Tanggal :

Penguji Utama,



Aprilia Niravita, S.H., M.Kn.

NIP.198004252008122002

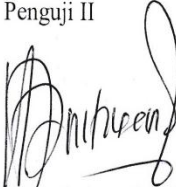
Penguji I



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.

NIP.196711161993091001

Penguji II



Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.

NIP.197410262008122003

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Rodryah, S.Pd., S.H., M.Si.

NIP. 197206192000032001

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dani Saputra

NIM : 8111411269

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “IMPLEMENTASI ASAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DIKABUPATEN SEMARANG UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH” adalah hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari hasil karya tulis orang lain baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, ~~20~~ Maret 2018

Yang Menyatakan,



Dani Saputra

NIM. 8111411269

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dani Saputra
NIM : 8111411269
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right)** atas skripsi saya yang berjudul “Implementasi Asas Aman Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Semarang Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah”. Melalui Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, 20 Maret 2018

Yang menyatakan,



Dani Saputra

NIM. 8111411269

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

1. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. (QS. Al-Insyirah: 6)
2. Pikirkan dan lakukan yang harus dikerjakan karena di dalam keterbatasan pasti ada kesempatan untuk melakukan perbaikan. (Penulis)

PERSEMBAHAN :

Dengan mengucapkan syukur Kepada Allah SWT, skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Orang tua penulis, Bapak Widoyo dan Ibu SutiyeM yang selalu memberikan segala sesuatunya kepada penulis.
2. Dosen Pembimbing, Drs. Suhadi, S.H.,M.Si dan Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.
3. Kakak penulis, Jois Wijayanti yang selalu memberikan doa dan semangat kepada penulis.
4. Sahabat penulis yang selalu memberikan motivasi.
5. Almamater penulis.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Implementasi Asas Aman Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Semarang Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah”**.

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum. selaku Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah, M.Hum. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Drs. Suhadi, S.H.,M.Si. selaku Dosen pembimbing I dan Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn. selaku Dosen pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu memberikan bimbingan, motivasi, bantuan,

saran, dan kritik dengan sabar sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. Aprila Niravita, S.H., M.Kn. selaku penguji utama yang telah menguji serta memberikan arahan kepada penulis.
6. Windiahsari, S.Pd., M.Pd. selaku dosen wali yang selalu memberikan arahan kepada penulis.
7. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan bekal ilmu.
8. Budiono A.Ptnh., M.H. selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dan Siswadi, SH selaku Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang telah memberikan izin, bantuan dan informasi dalam proses memperoleh data dan proses penelitian.
9. Sugih Agus Prayitno selaku Kepala Desa Beji Lor, Kecamatan Suruh, Kabupaten Semarang yang telah memberikan informasi dalam proses memperoleh data dan proses penelitian.
10. Orang tua penulis, Bapak Widoyo dan Ibu Sutyem yang selalu memberikan segala sesuatunya kepada penulis.
11. Kakak penulis, Jois Wijayanti yang selalu memberikan doa dan semangat kepada penulis.
12. Sahabat-sahabat penulis yang selalu memberikan motivasi.

13. Seluruh teman-teman seperjuangan Ilmu Hukum angkatan 2011 yang telah membantu memberikan semangat dalam penelitian ini hingga selesai dengan lancar.
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT berkenan membalas budi baik kepada para pihak yang telah membantu penulis sehingga skripsi ini selesai. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan dapat dikembangkan lebih baik lagi di waktu yang akan datang.

Semarang, Maret 2018



Dani Saputra



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

ABSTRAK

Saputra, Dani. 2018; *Implementasi Asas Aman Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Semarang Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah*. Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Pembimbing I: Drs. Suhadi, S.H.,M.Si. Pembimbing II: Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.

Kata Kunci : Implementasi, Asas Aman, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum

Implementasi asas aman di dalam pendaftaran tanah perlu diwujudkan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sehingga pemegang hak atas tanah dapat terhindar dari sengketa tanah di kemudian hari. Namun demikian di dalam praktik pendaftaran tanah masih banyak ditemukan sengketa pertanahan, salah satunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Fokus dari penelitian ini mengangkat masalah sebagai berikut: 1) Penyebab kegiatan penetapan data fisik di dalam pendaftaran tanah yang telah menggunakan asas aman masih menimbulkan sengketa pertanahan 2) Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam memaksimalkan pelaksanaan asas aman terkait data fisik di dalam pendaftaran tanah.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Metode ini digunakan karena “pertama, akan lebih mudah bila berhadapan dengan kenyataan ganda, kedua, metode ini menggunakan hubungan secara langsung antara peneliti dan responden, dan ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri terhadap pola-pola yang dihadapi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi asas aman dalam penetapan data fisik yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sudah diterapkan, tetapi masih belum sepenuhnya berjalan dengan baik karena dipengaruhi oleh berbagai macam faktor, baik dari faktor internal maupun faktor eksternal. Seperti Masih adanya itikad tidak baik dari pemohon hak atas tanah, keterbatasan personil petugas ukur, kurangnya kesadaran pihak masyarakat yang bersangkutan saat penetapan data fisik, kurangnya sosialisasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang terhadap masyarakat mengenai informasi pertanahan, dan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya mengetahui riwayat tanah sebelum melakukan perbuatan hukum terkait dengan pertanahan. Sehingga untuk menerapkan asas aman dengan baik dan maksimal pada saat penetapan data fisik di dalam pendaftaran tanah dibutuhkan peran serta Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan pemohon hak atas tanah sehingga sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dapat menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu sebaiknya Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang lebih meningkatkan ketelitian dan kecermatan pada saat melakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan terkait dengan data fisik, menambah petugas ukur, mengharuskan kehadiran para pihak yang bersangkutan pada saat pengukuran bidang tanah dan lebih sering memberikan sosialisasi pertanahan serta himbauan mengenai pentingnya mengetahui riwayat tanah sebelum melakukan perbuatan hukum atas tanah kepada masyarakat. Untuk

pemohon hak atas tanah dan pemilik tanah yang tanahnya berbatasan dengan pemohon hak agar lebih ikut berpartisipasi dengan hadir pada saat penetapan data fisik agar sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan dilapangan berdasarkan hasil kesepakatan dan persetujuan dari kedua belah pihak dan untuk aparat desa agar memberikan himbauan terhadap warganya mengenai pentingnya kehadiran pemohon hak serta pemilik tanah yang tanahnya berbatasan dengan pemohon hak pada saat pengukuran data fisik oleh Kantor Pertanahan agar tidak terjadi kekeliruan penunjukan batas tanah.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

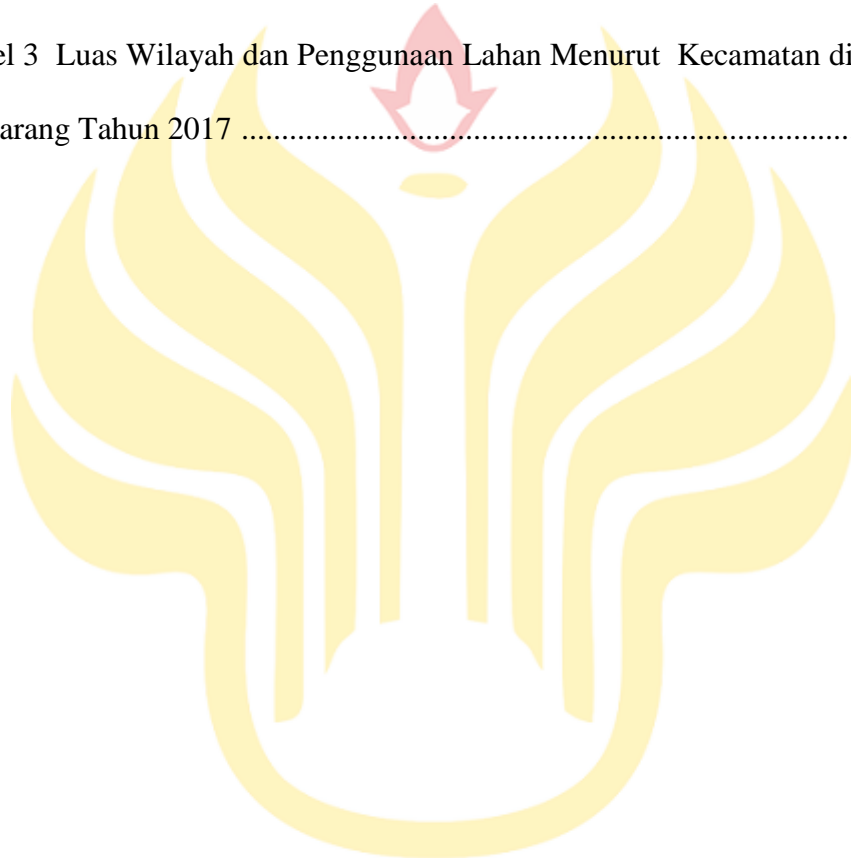
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN KELULUSAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	10
1.3 Pembatasan Masalah	10
1.4 Rumusan Masalah	11
1.5 Tujuan Penelitian.....	11
1.6 Manfaat Penelitian.....	11
1.7 Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1 Pengertian Tanah.....	15
2.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	17
2.1.2 Pengertian Asas Aman.....	19
2.1.3 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	20
2.1.4 Tujuan Pendaftaran Tanah	21
2.1.5 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	22
2.1.6 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	24
2.2 Tipologi Kasus Pertanahan.....	26
2.3 Pemeliharaan (<i>Maintenance</i>) Data Pendaftaran Tanah	28
2.4 Perubahan Data Yuridis.....	29
2.5 Peralihan Hak Karena Jual Beli, Tukar-Menukar, Hibah, Pemasukan Dalam Perusahaan, dan Perbuatan Hukum Pemindahan Hak Lain ..	29
2.6 Peralihan Hak Karena Pewarisan.....	32
2.7 Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi	34
2.8 Pembebanan Hak Tanggungan	35
2.9 Peralihan Hak Tanggungan	36
2.10 Hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan	37
2.11 Pembagian Hak Bersama	38

2.12	Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Atau Penetapan Ketua Pengadilan	39
2.13	Perubahan Nama Akibat Pemegang Hak Yang Ganti Nama	42
2.14	Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah	43
2.15	Perubahan Data Fisik	44
2.16	Pemecahan Bidang Tanah	45
2.17	Pemisahan Sebagian Atau Beberapa Bagian Dari Bidang Tanah.....	46
2.18	Penggabungan Dua Atau Lebih Bidang Tanah	46
2.19	Kerangka Berpikir	47
BAB III	METODE PENELITIAN	52
3.1	Metode Pendekatan	52
3.1.1	Sumber Data Penelitian	53
3.1.2	Lokasi Penelitian.....	55
3.1.3	Metode Pengumpulan Data.....	55
3.1.4	Analisis Data	56
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	57
4.1.	Hasil Penelitian	57
4.1.1	Gambaran Umum Kabupaten semarang	57
4.1.2	Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	61
4.1.3	Implementasi Asas Aman di Dalam Penetapan Data Fisik dan Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Semarang	63
4.1.4	Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Memaksimalkan Pelaksanaan Asas Aman Terkait Data Fisik di Dalam Pendaftaran Tanah.....	73
4.2	Pembahasan	78
4.2.1	Penyebab Kegiatan Penetapan Data Fisik di Dalam Pendaftaran Tanah Yang Telah Menggunakan Asas Aman Masih Menimbulkan Sengketa Pertanahan.....	78
4.2.2	Upaya Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Memaksimalkan Pelaksanaan Asas Aman Terkait Data Fisik di Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Semarang.....	86
BAB V	PENUTUP	91
5.1	Hasil Penelitian	91
5.2	Saran	94
	DAFTAR PUSTAKA	96
	LAMPIRAN.....	99

DAFTAR TABEL

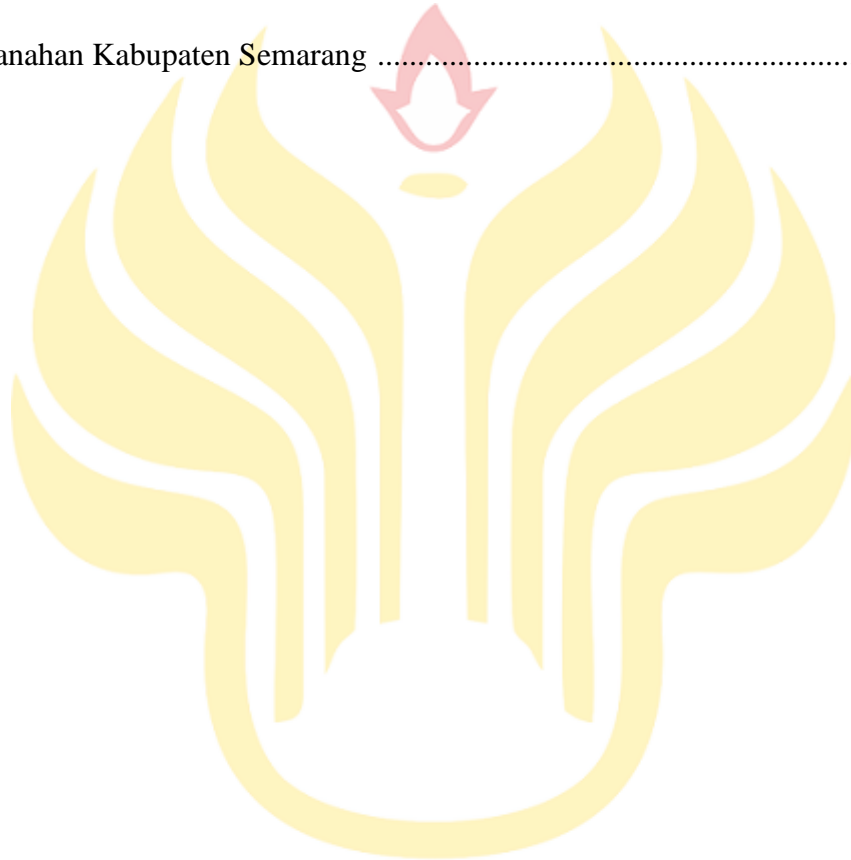
Tabel 1	Jumlah Sengketa Pertanahan di Kabupaten Semarang Tahun 2016 - 2017	6
Tabel 2	Luas Wilayah Administrasi Kabupaten Semarang Tahun 2017	58
Tabel 3	Luas Wilayah dan Penggunaan Lahan Menurut Kecamatan di Kabupaten Semarang Tahun 2017	59



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Peta Wilayah Administrasi Kabupaten Semarang	59
Gambar 2 Papan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	74



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Ijin Pra Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Lampiran 2 Surat Ijin Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Lampiran 3 Foto Penelitian



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah karunia dan Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada umat manusia yang tinggal di bumi. Tanah telah menjadi kebutuhan dasar manusia sejak manusia lahir hingga meninggal dunia. Tanah dapat dikatakan sebagai kebutuhan yang harus dipenuhi oleh manusia, karena tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan.

Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan, pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakan di dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga hubungannya bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.¹

Secara konstitusional Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) memberikan landasan, bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Atas dasar inilah rakyat Indonesia melimpahkan wewenang yang dimilikinya kepada Negara selaku badan penguasa untuk sepenuhnya menguasai, mengatur dan mengurus serta menyelesaikan

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001) hlm. 158.

persoalan yang berkenaan dengan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa.²

Badan Pertanahan Nasional adalah salah satu lembaga yang dibentuk oleh Negara yang mempunyai hubungan yang sangat erat dengan pertanahan. Secara garis besar Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (Pasal 1 ayat (1) PP No.10 Tahun 2006). Selanjutnya dalam Pasal 2 PP No.10 Tahun 2006 dinyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas dan melaksanakan tugas dari pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Dengan adanya peraturan pemerintah ini, maka secara jelas Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang pertanahan baik secara nasional maupun daerah.

Dalam era sekarang ini peradaban manusia semakin berkembang, kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat. Dengan kebutuhan tanah yang semakin meningkat, sengketa pertanahan juga semakin sering terjadi. Terjadinya sengketa pertanahan ini, berjalan seiringan dengan perkembangan jaman di era modern. Karena tanah merupakan elemen penting bagi kebutuhan dasar manusia, sehingga semakin tinggi tingkat kebutuhan manusia akan tanah, maka semakin tinggi juga munculnya sengketa pertanahan yang terjadi di masyarakat.

² Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 2.

Berikut laporan sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang pada tahun 2016-2017 yang akan disajikan pada tabel 1.1.

Kasus pertanahan dapat disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, dan dapat melalui Kantor Pertanahan dimana tanah terdapat sengketa.³

Dalam mengatur pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dimuat dalam Lembaran Negara No. 104 yang kemudian lazim dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat dengan UUPA. Di dalam UUPA diatur mengenai keharusan pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah miliknya. Pendaftaran tersebut dimaksudkan agar pemilik tanah memperoleh kepastian hukum terhadap status tanah yang dimilikinya. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka (Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997).

Sejalan dengan asas aman yang terkandung di dalam pendaftaran tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya asas aman tersebut adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Karena sudah selayaknya pemerintah menjamin kebenaran dari sertipikat yang dikeluarkannya.⁴

³ (<http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, diakses pada tanggal 07-02-2017, pukul 11.44).

⁴ Supriadi, SH., M.Hum, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hlm. 164.

Asas aman merupakan asas yang memberikan perlindungan terhadap para pemegang sertipikat hak atas tanah. Hal ini dikarenakan dalam asas aman dinyatakan agar pendaftaran tanah dilaksanakan dengan cermat dan penuh kehati-hatian agar sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh negara tidak ada yang menjadi sertipikat hak atas tanah yang bermasalah. Sehingga pada akhirnya akan memberikan jaminan dalam hal kepastian hukum kepada para pemegang sertipikat hak atas tanah. Namun dalam kenyataannya masih terdapat banyak kasus terkait sertipikat hak atas tanah, oleh karena itulah diperlukannya penerapan asas aman secara baik dan benar dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

Pemahaman aman yang terjadi dalam praktik pendaftaran Hak Atas Tanah (HAT) adalah ketika secara yuridis syarat-syarat terpenuhi, karena sertipikat bisa dikatakan aman jika hasil dari produk sertipikat tersebut akurat. Data-data yang dicatat dan ditulis dalam sertipikat harus bebas dari sebuah kesalahan ketik maupun kesalahan dalam pendataan atas obyek tanah yang dimaksud, artinya baik data fisik maupun data yuridis keberadaannya bisa mendapatkan jaminan perlindungan hukum. Jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemilik sertifikat tidak mudah mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain, pemilik sertifikat dapat mempertahankan haknya dari gangguan atau gugatan pihak lain.⁵

Atas dasar di atas maka penerapan asas aman yang sesuai prosedur di dalam pendaftaran tanah sangatlah penting agar pemegang hak atas tanah

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 63.

memperoleh kepastian hukum yang terjamin terhadap status tanah yang bersangkutan.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, maka diperlukan studi mengenai implementasi asas aman dalam pendaftaran tanah yang dapat dijadikan sebagai kajian bagi Pemerintah, Kantor Pertanahan dan masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah di masa yang akan datang.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **IMPLEMENTASI ASAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SEMARANG UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH**

Tabel 1.1 : Jumlah Sengketa Pertanahan di Kabupaten Semarang Tahun 2016 – 2017

NO	SUBYEK SENGKETA	OBJEK SENGKETA	TIPOLOGI SENGKETA	PENYELESAIAN
1	H. MUH. ACHJAT Melawan SUPRIYATNA	-	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Diarsipkan, hingga jangka waktu yang diberikan, pengadu tidak melengkapi persyaratan.
2	MARNO HADI P Melawan SUGIYANTO	Sertipikat Hak Milik No. 928 Desa Patemon, Kecamatan Tengaran, Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Terlapor tidak pernah hadir, dipersilahkan menempuh jalur hukum
3	Satker Pelaksana Jalan Nasional Metropolitan Semarang No. TN.04.01- PJMNS/18	Sertipikat Hak Milik No. 259 Desa Langensari, Kec. Ungaran, Kab. Semarang Dan Sertipikat Hak Milik No. 814 Desa Karangjati, Kec. Klepu Kab. Semarang	Sengketa batas kepemilikan	Pelapor tidak dapat melengkapi data-data terlapor
4	YOHANES S Melawan KARTINI	Sertipikat Hak Milik No. 1089 Kel. Candirejo, Kec. Ungaran Barat, Kab.Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Terlapor tidak pernah hadir meski telah dipanggil secara patut, Mediasi dinyatakan gagal
5	M.DJAWADI Melawan PT. SSA	Eigendom Verponding No. 452 Desa Kesongo, Kec. Tuntang Kab.Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Para pihak tidak ada kata sepakat, dipersilahkan menempuh jalur hukum
6	SUKRO PARTONO Melawan TAN SOEGIYARTO	Tanah Negara Eks eigendom Van Maanen, Kel. Bandungan Kec. Bandungan, Kab.Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Kasus ditutup, karena Pemohon kurang kooperatif dan tidak memberi kabar kepada pihak BPN

7	TRI HARYANTO Melawan PT. SSA	Hak Milik No. 819 dan 820 Desa Kesongo, Kec. Tuntang Kab. Semarang	Sengketa Batas	Para pihak sepakat melakukan penataan batas sesuai dengan sertipikat dengan difasilitasi oleh seksi Survei, Pengukuran dan pemetaan
8	HANDY SUSANTO dan WINARSIH Melawan RIYANTI	Hak Milik Nomor 3012 Kel. Genuk, Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	MEDIASI (SEPAKAT)
9	TAN TIEK H Melawan SINDORO SUGIANTO	Hak Milik Nomor 345 Desa Kenteng, Kec. Ambarawa Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Mediasi berakhir dengan “sepakat untuk tidak sepakat”
10	NUNUK SRI H Melawan SURTINAH	Hak Milik Nomor: 446/Koripan Desa Koripan, Kec. Susukan Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Kasus ditutup karena alamat termohon tidak diketahui Pemohon
11	BAMBANG BUDI SH. Kuasa dari HERIYANTO Melawan CICILIA S	Hak Guna Bangunan No. 25/Bawen Kel. Bawen, Kec. Bawen Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Kasus ditutup karena alamat keberadaan termohon tidak diketahui Pemohon
12	KANTIJATINGS IH Melawan BUDIYANTO	Hak Milik No. 2158/Kupang Kel. Kupang, Kec. Ambarawa Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	MEDIASI (SEPAKAT)

13	KIYONO AMRIH S Melawan SUPOYO	Hak Milik No. 1312/Panjang Kel. Panjang, Kec. Ambarwa Kab. Semarang	Sengketa Waris	MEDIASI (SEPAKAT)
14	SUMAERI	Sertipikat Hak Milik No. 369/Beji Kel. Beji, Kec. Ungaran Timur Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	MEDIASI (BELUM SELESAI)
15	SUSANA T.E TURANG	Sertipikat Hak Milik No. 1394/Pakopen Desa Pakopen, Kec. Bandungan Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Merekomendasikan untuk melakukan pendaftaran blokir resmi ke loket pendaftaran.
16	INA RIASIH	Sertipikat Hak Milik No. 329/Sidomulyo Kel. Sidomulyo, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Merekomendasikan melakukan pendaftaran blokir resmi ke loket pendaftaran. (SELESAI)
17	Y.PUGUH PRASETYARSO	Sertipikat Hak Milik No. 210/Pojoksari Kel. Pojoksari, Kec. Ambarawa Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Merekomendasikanmelaku kan pendaftaran blokir resmi ke loket pendaftaran. (SELESAI)
18	ARIS SANTOSA	Hak Milik Nomor :1006, 999, 1035, 1003, 1037, 1001, 1005,1011/Nyatnyono Desa Nyatnyono, Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Diharapkan pada Pemohon untuk mengkonfirmasi pemblokiran ke Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah sebagai lembaga yang melakukan pemblokiran atas Objek Sengketa.

19	WIRYADI, dkk Melawan SRI SUNTARI W, dkk	Hak Milik Nomor: 162/ Ungaran Kel. Ungaran, Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Kasus ditutup, karena Pemohon tidak kooperatif, tidak memberi kabar kepada pihak BPN selama kurang lebih 2 (dua) bulan.
20	A.DJOEMADI	Hak Guna Bangunan Nomor : 168/Genuk. Kel. Genuk Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Dianggap sudah selesai dengan memberikan penjelasan lisan kepada Pemohon
21	SUGENG EDI T Melawan SUPRIATINI (TINUK)	Hak Milik Nomor: 1469/ Ungaran Kel. Ungaran Barat, Kab. Semarang	Sengketa Waris	Mediasi berakhir dengan kesepakatan pada setiap pihak menyelesaikan masalah ini di Kelurahan
22	BUDI ASTUTI Melawan MOH. AMIN	Pemberitahuan Objek Sengketa terletak di Dusun Kertosari RT 01 RW 04 Desa Pringsari Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang.	Sengketa Penguasaan dan Pemilikan	Akan memanggil Pemohon untuk melengkapi syarat-syarat yang ditentukan

Sumber : *Laporan Sengketa Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Tahun 2016 - 2017*

1.2 Identifikasi Masalah

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

- a. Banyaknya sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Semarang.
- b. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk memaksimalkan pelaksanaan asas aman dalam pendaftaran tanah.
- c. Aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat yang masih menimbulkan sengketa pertanahan.
- d. Masyarakat yang masih kurang mengetahui tentang Undang-Undang tentang pertanahan, peraturan tentang pertanahan, serta hak dan kewajiban khususnya tentang prosedur pembuatan sertipikat 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 dan menjadi lebih terarah dalam mencapai sasaran yang diharapkan.

Dalam masalah ini penelitian dibatasi pada mengapa kegiatan penetapan data fisik di dalam pendaftaran tanah yang telah menggunakan asas aman masih menimbulkan sengketa pertanahan dan bagaimana upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam memaksimalkan pelaksanaan asas aman di dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Semarang.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan diatas, rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Mengapa kegiatan penetapan data fisik di dalam pendaftaran tanah yang telah menggunakan asas aman masih menimbulkan sengketa pertanahan?
- b. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam memaksimalkan pelaksanaan asas aman terkait penetapan data fisik di dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Semarang?

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 adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan kegiatan penetapan data fisik di dalam pendaftaran tanah yang telah menggunakan asas aman.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam memaksimalkan pelaksanaan asas aman terkait penetapan data fisik di dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Semarang.

1.6 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, diantaranya :

- a. Bagi penulis, penelitian ini dapat memberikan informasi yang jelas mengenai Implementasi Asas Aman dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Semarang Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah sekaligus terpenuhinya syarat kelulusan program S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
- b. Bagi Pemerintah, penelitian ini dapat dijadikan bahan evaluasi penerapan asas aman yang telah dilaksanakan sekaligus sebagai kajian untuk melaksanakan penerapan asas aman yang akan datang agar diterapkan lebih baik.
- c. Bagi Akademisi, penelitian ini dapat dijadikan referensi pembelajaran agar bermanfaat bagi mahasiswa lain serta menambah pengetahuan dan wawasan hukum agraria tentang implementasi asas aman dalam pendaftaran tanah yang merupakan salah satu program pemerintah di bidang pertanahan yang berkenaan dengan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah bagi rakyat Indonesia.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 3 (tiga) bagian yang mencakup 5 (lima) Bab yang disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut :

1. Bagian Pendahuluan Skripsi

Bagian pendahuluan skripsi ini terdiri dari sampul, lembar berlogo yang merupakan pembatas antara sampul dan lembar judul, judul, persetujuan pembimbing, pengesahan kelulusan, pernyataan yang berisi bahwa skripsi ini adalah hasil karya sendiri bukan buatan orang lain, motto dan persembahan,

kata pengantar, abstrak, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar dan daftar lampiran.

2. Bagian Isi Skripsi

a. Bab I Pendahuluan

Bagian ini adalah bab pertama dalam skripsi yang mengantar pembaca mengetahui apa yang diteliti, mengapa dan untuk apa penelitian dilakukan. Bab pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan penelitian.

b. Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini menjabarkan pengertian-pengertian, dan telaah pustaka berdasarkan teori yang relevan untuk digunakan sebagai bahan acuan dalam penelitian.

c. Bab III Metode Penelitian

Dalam bab ketiga ini penulis akan menjabarkan mengenai cara-cara menyusun penulisan hukum secara sistematis, yang berdasarkan pada metode pendekatan ilmiah, lokasi penelitian, fokus penelitian, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, validasi, keabsahan data dan metode analisis data.

d. Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini akan membahas deskripsi data setiap tindakan, pemeriksaan data dan pembahasan hasil penelitian.

e. Bab V Penutup

Pada bab penutup ini berisikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dianalisis dan saran-saran dari hasil penelitian tersebut.

3. Bagian Akhir Skripsi

Bagian Akhir Skripsi terdiri dari daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang mendukung skripsi ini.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Tanah

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang 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 yang dimaksud dengan istilah tanah dalam pasal di atas adalah bumi.

Tanah dalam Wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik dalam tingkat nasional maupun dengan hubungannya dalam dunia Internasional.⁶

Tanah merupakan asset yang sangat berharga. Bagi sebuah bangsa, tanah memegang peranan penting yang mampu menunjukkan kedaulatan bangsa yang bersangkutan. Hukum pertanahan Indonesia yang merupakan bagian dari

⁶ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2003), hlm. 3.

hukum yang ada, pada prinsipnya berlandaskan pada konsep negara kesejahteraan.⁷

Demikian pentingnya kegunaan tanah bagi hidup dan kehidupan manusia, maka campur tangan negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.⁸

Hukum bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang terkait dengan tanah, sebagaimana dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD Negara RI) Tahun 1945 yang merupakan acuan dasar dalam pengaturan kehidupan berbangsa dan bernegara.⁹

Dalam Hukum Tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dinyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang”. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA. Hak-hak tersebut adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika

⁷ Suhadi dan Rofi Wahanisa, “Tinjauan Yuridis Normatif Berbagai Peraturan Tentang Alih Fungsi Tanah Pertanian di Indonesia”. Volume 6, Nomor 1, 2011, Hlm. 70.

⁸ Hambali Thalib, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan : Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Diluar Kodifikasi Hukum Pidana*, (Jakarta : Kencana, 2009), hlm. 1.

⁹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hlm. 229.

penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya, air serta ruang yang ada diatasnya.¹⁰

Dalam Pasal 4 ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Dengan demikian dimaksudkan bahwa tubuh bumi dan air, serta ruang yang dimaksudkan adalah bahwa pemegang hak atas tanah hanya dapat menggunakannya saja melainkan tidak untuk dipunyai atau dimiliki sepenuhnya. Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada diatasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh bumi itu sendiri, kemampuan pemegang haknya serta kemampuan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹

2.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah. Untuk dapat menunjang kinerja dari suatu sistem pendaftaran tanah diperlukanlah suatu landasan yang dapat

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya)*, (Jakarta : Djambatan, 2005), hlm. 18.

¹¹ *Ibid*, hlm. 262.

dipegang didalam suatu pendaftaran tanah agar tidak melenceng dari tujuan atau fungsi dari pendaftaran tanah itu sendiri.¹²

Terdapat asas-asas di dalam pendaftaran tanah :

- a) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-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 kepastian hukum sesuai dengan 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 membutuhkan.
- d) Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga

¹² Hadi Setia Tunggal, *Himpunan Peraturan Pendaftaran Tanah* (Jakarta : Harvindo, 2008), hlm 1.

data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalui sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

- e) Asas terbuka dimana masyarakat dapat memperoleh informasi kepada pihak- pihak yang berkepentingan sebelum melakukan perbuatan hukum terhadap bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.¹³

2.1.2 Pengertian Asas Aman

Asas aman merupakan asas yang memberikan perlindungan terhadap para pemegang sertipikat hak atas tanah. Hal ini dikarenakan dalam asas aman dinyatakan agar pendaftaran tanah dilaksanakan dengan cermat dan penuh kehati-hatian agar sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh negara tidak ada yang menjadi sertipikat hak atas tanah yang bermasalah. Sehingga pada akhirnya akan memberikan jaminan dalam hal kepastian hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah.

Pemahaman aman yang terjadi dalam praktik pendaftaran Hak Atas Tanah (HAT) adalah ketika secara yuridis syarat-syarat terpenuhi, karena sertipikat bisa dikatakan aman jika hasil dari produk sertipikat tersebut akurat. Data-data yang dicatat dan ditulis dalam sertipikat harus bebas dari sebuah kesalahan ketik maupun kesalahan dalam pendataan atas obyek tanah yang dimaksud, artinya baik data fisik maupun data yuridis keberadaannya bisa mendapatkan jaminan perlindungan hukum. Jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah ketika pemilik sertifikat tidak mudah mendapatkan gangguan atau

¹³ Florianus SP Sanggun, *Tatacara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2007), hlm 18.

gugatan dari pihak lain, pemilik sertifikat dapat mempertahankan haknya dari gangguan atau gugatan pihak lain.¹⁴

Kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah telah menjadi hal yang sangat penting untuk terus dilakukan melalui sosialisasi atau pun upaya penyadaran terhadap masyarakat. Kepemilikan sertifikat tersebut tidak sekedar terpenuhinya syarat administrative, dan bukti formil saja. Namun lebih dari itu, yaitu sebagai jaminan kepastian hukum. Yang dimaksudkan dengan sertifikat adalah sebagai suatu surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dari pengertian sertifikat tersebut, maka secara tersirat kekuatan pembuktian suatu sertifikat adalah merupakan "alat pembuktian yang kuat", yang mempunyai arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan.¹⁵

2.1.3 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah terdapat di Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah

¹⁴ Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 63.

¹⁵ Rofi Wahanisa, Suhadi, Arif Hidayat, Nurul Fibrianti, "Sosialisasi Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasar Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang". Volume. 14, Nomor 2, 2010, Hlm. 1.

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan dan ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997.

Dalam Ketentuan Penutup Pasal 65 dan 66 ditentukan bahwa Peraturan Pemerintah yang baru mulai berlaku tiga bulan sejak tanggal diundangkan dan bahwa sejak tanggal tersebut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan demikian mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997. Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mendapat pengaturan secara lengkap dan rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.¹⁶

2.1.4 Tujuan Pendaftaran Tanah

Terdapat dua tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Untuk tujuan umum terdapat pada Pasal 19 UUPA yaitu menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah dari terbitnya hak atas tanah. Sedangkan tujuan khusus pendaftaran tanah tercantum pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997, yang isinya sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

¹⁶ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 469.

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2.1.5 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali ini dilakukan secara sistematis dan sporadis.

Sistem pendaftaran tanah secara sistematis menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.¹⁷

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri. Pada pendaftaran tanah secara sistematis pemegang hak,

¹⁷ *Ibid*, hal. 474.

kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk :

- a) Memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b) Berada dilokasi pada saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis.
- c) Menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi.
- d) Menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjudikasi.
- e) Memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.¹⁸

Sistem Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa / kelurahan secara individu atau massal. Di dalam pendaftaran tanah sporadik, inisiatif datangnya dari pemilik tanah atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah dengan biaya dari si pemilik tanah.¹⁹

Apabila anda mendaftarkan tanah anda melalui pendaftaran tanah secara sporadik maka anda akan menempuh tahapan-tahapan secara sporadik sebagaimana yang tercantum dalam Permen-Agra/Ka.BPN No. 3/1997.

Tahapan-tahapan tersebut meliputi :

¹⁸ Wahid Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta: Republika, 2008), hlm. 23.

¹⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*, Lembaran Negara Tahun 1997, Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696, Pasal 1 angka 11.

1. Permohonan pendaftaran secara sporadik
2. Pengukuran
3. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah
4. Pengumpulan data fisik , data yuridis dan data pengesahannya
5. Penegasan konvensi dan pengakuan hak
6. Pembukuan hak
7. Penerbitan sertifikat

2.1.6 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia

Terkait dengan lembaga pengumuman, dalam sistem pendaftaran tanah sendiri dikenal adanya sistem publikasi, yaitu sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif. Sistem publikasi negatif maksudnya adalah negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, oleh karena itu belum tentu seseorang yang telah tertulis namanya pada sertipikat adalah mutlak sebagai pemilik, sedang sistem publikasi positif adalah sebaliknya.²⁰

Dalam sistem publikasi negatif pendaftaran tidak memberikan jaminan, bahwa penguasaan tanah yang diperolehnya atau pembebanan hak yang bersangkutan dikemudian hari tidak akan diganggu gugat. Dan berlaku asas *nemo plus juris* yaitu bahwa seseorang tidak dapat memberikan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Asas ini berasal dari Hukum Romawi :“*nemo plus juri in alium transferre potest quam ipse habet*”. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif

²⁰ Prof. DR. Mhd. Yamin Lubis, SH., MS., CN. dan Abd. Rahim Lubis, SH., M.Kn., *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2010), hlm. 172.

tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Di sini negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

Dalam praktiknya, kedua sistem ini tidak pernah digunakan secara murni. Sistem positif memberi beban terlalu berat kepada negara sebagai pendaftar. Apabila ada kesalahan dalam pendaftaran, negara harus menanggung akibat dari kesalahan itu. Untuk itu, penelitian dilakukan secara cermat yang mengakibatkan lambatnya proses pendaftaran. Oleh karena semua resiko tersebut, biasanya negara mengenakan biaya yang mahal saat pendaftaran untuk menyediakan suatu dana khusus menghadapi tuntutan ganti kerugian jika terjadi kesalahan pada pihak pejabat dalam melaksanakan pendaftaran.²¹

Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia berdasarkan UUPA dan PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah sistem negatif yang bertendensi positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c, Pasal 23 ayat 2, dan Pasal 32 ayat 2. Disebut sistem negatif yang bertendensi positif karena tidak dapat disebut sebagai suatu sistem publikasi positif, dikarenakan bahwa negara tetap tidak menjamin kebenaran data-data yang tertera didalam sertifikat yang telah diterbitkan. Didalam sistem publikasi positif seharusnya mencangkup ketentuan bahwa apa yang sudah didaftarkan itu dijamin kebenaran data yang didaftarkannya, dan untuk keperluan itu Pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap data yang diajukan untuk didaftarkan sebelum dimasukkan dalam daftar-daftar sehingga

²¹ Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hlm. 3.

Pemerintah menjamin keberanaran data-data. Sehingga dapat dikatakan bahwa sistem publikasi yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif tetapi bukan negatif murni melainkan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif.²²

2.2 Tipologi Kasus Pertanahan

Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, yang secara garis besar dikelompokkan menjadi :

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.

²² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hlm. 121.

5. Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari 1.
6. Sertipikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
7. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
8. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
9. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
10. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.²³

Proses inventarisasi dan upaya penyelesaian kasus pertanahan ini diproses berdasarkan tipologi kasus pertanahan masing-masing. Dalam hal sengketa

²³ <http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan> (diakses pada 07-02-2017, pukul 11.44)

tanah sendiri sesungguhnya dimulai karena beberapa faktor, di antaranya: peraturan yang belum lengkap, ketidaksesuaian peraturan, pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia, data yang kurang akurat dan kurang lengkap, data tanah yang keliru, keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah, transaksi tanah yang keliru, ulah pemohon hak, dan adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.²⁴

2.3 Pemeliharaan (*Maintenance*) Data Pendaftaran Tanah

Peralihan hak milik atas suatu tanah tentunya berakibat pada perubahan atas data kepemilikan atas suatu tanah sehingga apabila peralihan atas kepemilikan suatu tanah tidak diikuti dengan pendaftaran atas perubahan kepemilikan maka akan dapat menimbulkan permasalahan hukum. Selain itu, suatu tanah tentunya dapat mengalami perubahan, terutama dalam hal luas tanah. Sebagai contoh, tanah tersebut longsor atau terkikis atau sebab-sebab lainnya yang mengakibatkan luas tanah tersebut menjadi berkurang. Oleh sebab itu, sangat diperlukan suatu data yang memuat keterangan-keterangan teknis dan yuridis suatu tanah.²⁵

Sedang pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang didaftar. Dan adanya perubahan-perubahan tersebut wajib didaftarkan oleh pemegang hak yang bersangkutan dan terhadap

²⁴ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Pertanahan* (Jakarta : Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), hlm. 8.

²⁵ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2010), hlm. 38.

perubahan tersebut dilakukan penyesuaian dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikatnya.²⁶

2.4 Perubahan Data Yuridis

Data Yuridis meliputi siapa pemegang haknya, status tanah, serta beban yang ada diatas tanah tersebut, apakah dibebankan atau tidak. Lebih dipertegas dan diperjelas lagi perubahan data fisik tersebut diatur dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 (ayat 1). Dibawah ini akan dibahas satu persatu mengenai perubahan tersebut.

2.5 Peralihan Hak Karena Jual Beli, Tukar-Menukar, Hibah, Pemasukan dalam Perusahaan, dan Perbuatan Hukum Pemindahan Hak Lainnya

Peralihan hak atas tanah dapat ditafsirkan sebagai suatu perbuatan hukum yang dikuatkan dengan kata otentik yang diperbuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain.²⁷

Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan, bahwa 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.

Berdasarkan penjelasan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data

²⁶ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.cit*, hlm. 141.

²⁷ *Ibid*, hlm. 276.

pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebasan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta yang bersangkutan diserahkan kepada PPAT yang berwenang membuatnya. Apabila obyek perbuatan hukumnya sudah didaftar, yaitu hak-hak atas tanah pemberian baru dan hak milik atas satuan rumah susun, wajib diserahkan sertipikatnya yang asli.

Dalam Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat, dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.

- c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama.
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

Fungsi akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Karena tata usaha PPAT sifatnya tertutup untuk umum, pembuktian mengenai hak tersebut berlaku terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (dan para ahli waris serta orang-orang yang diberitahu oleh mereka). Baru setelah didaftarkan diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga terhadap pihak ketiga, karena tata usaha pendaftaran tanah Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum. Selain diperolehnya alat bukti berupa catatan dalam buku tanah, dengan daya pembuktian yang kuat, yaitu berupa sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak. Pemindehan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian maka jelaslah bahwa adanya akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Dalam arti, bahwa tanpa adanya akta PPAT Kepala

Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarkannya, dengan perkecualian yang disebut dalam Pasal 37 (ayat 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.²⁸

2.6 Peralihan Hak Karena Pewarisan

Dalam hal seseorang yang terdaftar namanya dalam alat bukti hak meninggal dunia, maka pada saat itu tentunya timbul pewarisan atas harta peninggalan si pewaris, dengan kata lain, sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Untuk mengubah data yuridis bidang tanah pada alat bukti haknya (yaitu mencatat pemegang hak ke atas nama ahli waris), maka ahli waris yang sah berhak mendapatkan warisan dimaksud wajib mendaftarkan perubahan data yuridis atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris.

Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen berupa: 1) surat bukti haknya; 2) surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan telah dikuasai secara fisik oleh pemohon.²⁹

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun, sebagai yang

²⁸ Boedi harsono, *Op.cit*, hlm. 515.

²⁹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.cit*, hlm. 289-290.

diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan, bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

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 pada 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. Sesudah hak tersebut didaftar sebagai hak bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dilakukan menurut ketentuan pembagian hak bersama, yang diatur dalam Pasal 51

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Untuk pewarisan yang disertai hibah wasiat pendaftaran peralihannya diatur secara rinci dalam Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.³⁰

2.7 Peralihan Hak Karena Penggabungan atau Peleburan Perseroan atau Koperasi

Berdasarkan penjelasan Pasal 43 (ayat 1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, beralihnya hak dalam penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuiditas terjadi karena hukum (Pasal 107 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas dan Pasal 14 Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Koperasi). Karena itu cukup dibuktikan dengan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan tersebut.

Dalam Pasal 113 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 diatur tentang Permohonan pendaftaran peralihan suatu hak atas tanah, hak milik satuan rumah susun, atau hak pengelolaan karena adanya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang dilakukan tidak dengan likuidasi diajukan oleh direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar perseroan atau koperasi tersebut, dengan dilengkapi dokumen-dokumen sebagai berikut :

³⁰ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 520-521.

- a. Sertipikat hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, atau hak pengelolaan, atau, dalam hal hak atas tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- b. Akta penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- c. Pernyataan dari direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan bahwa penggabungan atau peleburan tersebut telah dilaksanakan tidak dengan likuidasi.
- d. Anggaran dasar dari perseroan/koperasi penggabungan/peleburan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang;
- e. Anggaran dasar dari masing-masing perseroan/koperasi yang bergabung/melebur.

Sedangkan untuk peralihan hak karena penggabungan atau peleburan didahului dengan likuidasi, didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi, yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.³¹

2.8 Pembebanan Hak Tanggungan

Dasar hukum mengenai hak tanggungan terdapat pada Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria jo. Pasal 57, 25, 33, dan 39 Undang-undang Pokok Agraria. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud Undang-undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,

³¹ *Ibid*, hlm. 522.

untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.³²

Menurut penjelasan Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan pendaftaran pertama. Dipandang dari sudut hak yang dibebani, pencatatannya dalam buku tanah dan sertifikat tanah yang dibebani merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pembebanan hak-hak tersebut harus dilakukan dihadapan PPAT yang membuat aktanya dan didaftarkan di Kantor Pertanahan oleh pemegang hak milik atau oleh pemegang hak yang bersangkutan. Satu lembar akta PPAT asli disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, disertai dokumen-dokumen yang disebut dalam pasal 120 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Pendaftarannya dilaksanakan dengan membuat buku tanah dan sertipikat hak yang dibebankan dan membubuhkan catatan adanya beban tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak milik yang dibebani.

2.9 Peralihan Hak Tanggungan

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah dan sertipikat hak yang dibebani, berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena *cessie*, *subrogasi*, pewarisan atau peleburan perseroan. Hak tanggungan merupakan *accessoir* pada suatu piutang tertentu, karenanya menurut hukum mengikuti peralihan piutang yang

³² Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.cit*, hlm. 335.

bersangkutan. Maka untuk peralihannya tidak diperlukan perbuatan hukum tersendiri dan pendaftarannya cukup dilakukan berdasarkan buktri *cessie*, *subrogasi* ataupun pewarisan piutang yang dijamin. Hal tersebut diatur dalam Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.³³

2.10 Hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan

Hapusnya hak atas tanah ini menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat disebabkan beberapa hal, antara lain: karena pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan, karena melanggar prinsip nasionalitas (haknya jatuh kepada warga negara asing), tanahnya musnah, jangka waktunya berakhir dan dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, termasuk karena putusan pengadilan.³⁴

Berdasarkan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, dan hak milik atas satuan rumah susun diatur sebagai berikut:

- 1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:

³³ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm. 532.

³⁴ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.cit*, hlm. 362-363.

- a. Data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya.
 - b. Salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut.
 - c. Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
- 2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

2.11 Pembagian Hak Bersama

Di dalam Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa 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 pemegang hak bersama mengenai pembagian hak tersebut.

Pengaturan teknis dari pasal tersebut terdapat di Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 136, yaitu:

- 1) Jika suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang semula dimiliki secara bersama oleh beberapa orang, dijadikan milik salah satu pemegang hak bersama dalam rangka pembagian hak bersama, permohonan pendaftarannya diajukan oleh pemegang hak tunggal yang bersangkutan atau kuasanya dengan melampirkan:

- a. sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun bersangkutan.
 - b. akta PPAT tentang pembagian hak bersama.
 - c. bukti identitas para pemegang hak bersama.
 - d. surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut dilakukan bukan oleh pemegang hak yang berkepentingan.
 - e. bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang.
 - f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- 2) Pendaftaran pembagian hak bersama dilakukan seperti pendaftaran peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 105.

2.12 Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan atau Penetapan Ketua Pengadilan

Di dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang yang sudah didaftar, maka Kepala Kantor Pertanahan mencatat perubahan data tersebut pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya, setelah ada permintaan pihak-pihak yang berkepentingan dengan

lampiran salinan resmi putusan/penetapan pengadilan dimaksud. Pengadilan yang dimaksud meliputi badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara maupun Peradilan Agama. Ketentuan teknisnya dimuat di Pasal 125-128 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 125 mengatur bahwa :

- (1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
 - a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi.
 - b. sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.
 - c. identitas pemohon.
- (3) Pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah atau hak pengelolaan atau hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan pengadilan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setelah

diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 126 mengatur bahwa :

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun akan dijadikan obyek gugatan di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.
- (2) Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.
- (3) Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan *status quo* atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah.
- (4) Catatan mengenai perintah *status quo* tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 127 mengatur bahwa :

- (1) Penyitaan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dalam rangka penyidikan atau penuntutan perbuatan pidana dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta, kalau mungkin, pada sertipikatnya,

berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.

- (2) Catatan mengenai penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihapus setelah sita tersebut dibatalkan/diangkat atau penyidikan perbuatan pidana yang bersangkutan dihentikan sesuai ketentuan yang berlaku atau sesudah ada putusan mengenai perkara pidana yang bersangkutan.

Pasal 128 mengatur bahwa :

Pencatatan lain dari pada yang dimaksud dalam Pasal 125, 126, dan 127 dalam rangka gugatan di depan pengadilan dan penuntutan perbuatan pidana hanya dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila permintaan untuk itu disampaikan melalui dan disetujui oleh Menteri.

2.13 Perubahan Nama Akibat Pemegang Hak Yang Ganti Nama

Di dalam Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Yang dimaksud dengan pemegang hak ganti nama adalah pemegang hak yang sama tetapi namanya berganti. Penggantian nama pemegang hak dapat terjadi baik mengenai orang perseorangan maupun badan hukum.

Sedangkan pengaturan teknisnya diatur dalam Pasal 129, yaitu sebagai berikut:

- 1) Permohonan pendaftaran perubahan nama pemegang suatu hak, karena yang bersangkutan berganti nama, diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan bukti adanya perubahan nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 2) Pendaftaran perubahan nama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat dalam buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan pada kolom yang telah disediakan untuk perubahan data dengan dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan di cap dinas oleh Kantor Pertanahan.
- 3) Dalam daftar-daftar lainnya nama yang lama dicoret dan diganti dengan nama yang baru dari pemegang haknya.

2.14 Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah

Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah ini masuk dalam kategori pendaftaran karena perubahan data yuridis, karena terjadinya perubahan jangka waktu berlakunya hak tersebut yang dicantumkan dalam sertipikat tanah yang bersangkutan, walau tidak terjadi perubahan subyek dan obyeknya. Perpanjangan hak ini hanya berlaku terhadap jenis hak atas tanah yang mempunyai masa berlaku hak atau jangka waktu haknya terbatas, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai untuk perseorangan.³⁵

³⁵ *Ibid*, hlm. 293.

Hal ini diatur dalam Pasal 130 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagai berikut:

- 1) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah didaftar berdasarkan keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan dengan mencatat perpanjangan jangka waktu tersebut dalam halaman perubahan yang disediakan di dalam buku tanah dan sertipikat.
- 2) Dalam mendaftarkan perpanjangan jangka waktu hak tidak diadakan perubahan nomor hak.
- 3) Untuk pencatatan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tidak dilakukan pengukuran ulang, kecuali kalau dengan persetujuan pemegang hak terjadi perubahan batas bidang tanah yang bersangkutan.
- 4) Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak dilakukan dengan mencatatnya dalam buku tanah pada halaman perubahan yang disediakan dengan kalimat:
"Berdasarkan Keputusan Nomor Tanggal hak ini diperpanjang jangka waktunya dengan tahun sehingga berakhir pada tanggal"
- 5) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditandatangani oleh pejabat yang berwenang menandatangani Buku Tanah pada waktu pencatatan.

2.15 Perubahan Data Fisik

Data fisik meliputi beberapa hal sebagai berikut, yaitu: lokasi, batas, luas, serta ada tidaknya bangunan di atasnya. Perubahan data fisik tersebut diatur dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3

Tahun 1997 ayat (2). Dibawah ini akan dibahas satu persatu mengenai perubahan tersebut.

2.16 Pemecahan Bidang Tanah

Istilah pemecahan dibedakan dengan pisahan. Pemecahan bidang tanah berarti bidang tanah tersebut dipecah habis secara sempurna dan menjadi bagian-bagian bidang tanah yang baru (tidak ada lagi aslinya), sedangkan pemisahan berarti satu bidang tanah yang baru dan bidang tanah induknya masih tetap ada dan berlaku serta tidak berubah identitasnya, hanya yang berkurang luas tanahnya setelah dikurangi dengan bidang tanah yang dipisah tersebut.³⁶

Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku misalnya landreform. Sepanjang mengenai tanah pertanian pelaksanaan pemecahan tersebut wajib memperhatikan ketentuan batas minimum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika hak atas tanah bersangkutan dibebani hak tanggungan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahannya baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.³⁷

³⁶ *Ibid*, hlm. 371.

³⁷ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 526.

2.17 Pemisahan Sebagian Atau Beberapa Bagian Dari Bidang Tanah

Dalam hal permohonan pemisahan bidang tanah disebutkan untuk kepentingan apa pemisahan tersebut dilakukan. Persyaratan dan prosedur pemisahan tersebut sama dengan yang berlaku untuk pemecahan bidang tanah. Hanya saja dalam pendaftaran pemisahan bidang tanah surat ukur, buku tanah, dan sertipikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata “sisa” dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan.³⁸

2.18 Penggabungan Dua Atau Lebih Bidang Tanah

Di dalam Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 135 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan penggabungan bidang-bidang tanah dapat dilakukan terhadap dua bidang tanah atau lebih yang sama status haknya (misalnya sama-sama hak milik) dan juga sama pemegang hak atas tanahnya serta letak masing-masing bidang tanah berbatasan. Pendaftaran penggabungan bidang-bidang tanah dilakukan dengan menyatakan tidak berlaku lagi surat ukur, buku tanah, dan sertipikat lama dan membuat surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru untuk bidang tanah hasil penggabungan.

³⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.cit*, hlm. 375.

2.19 Kerangka Berpikir

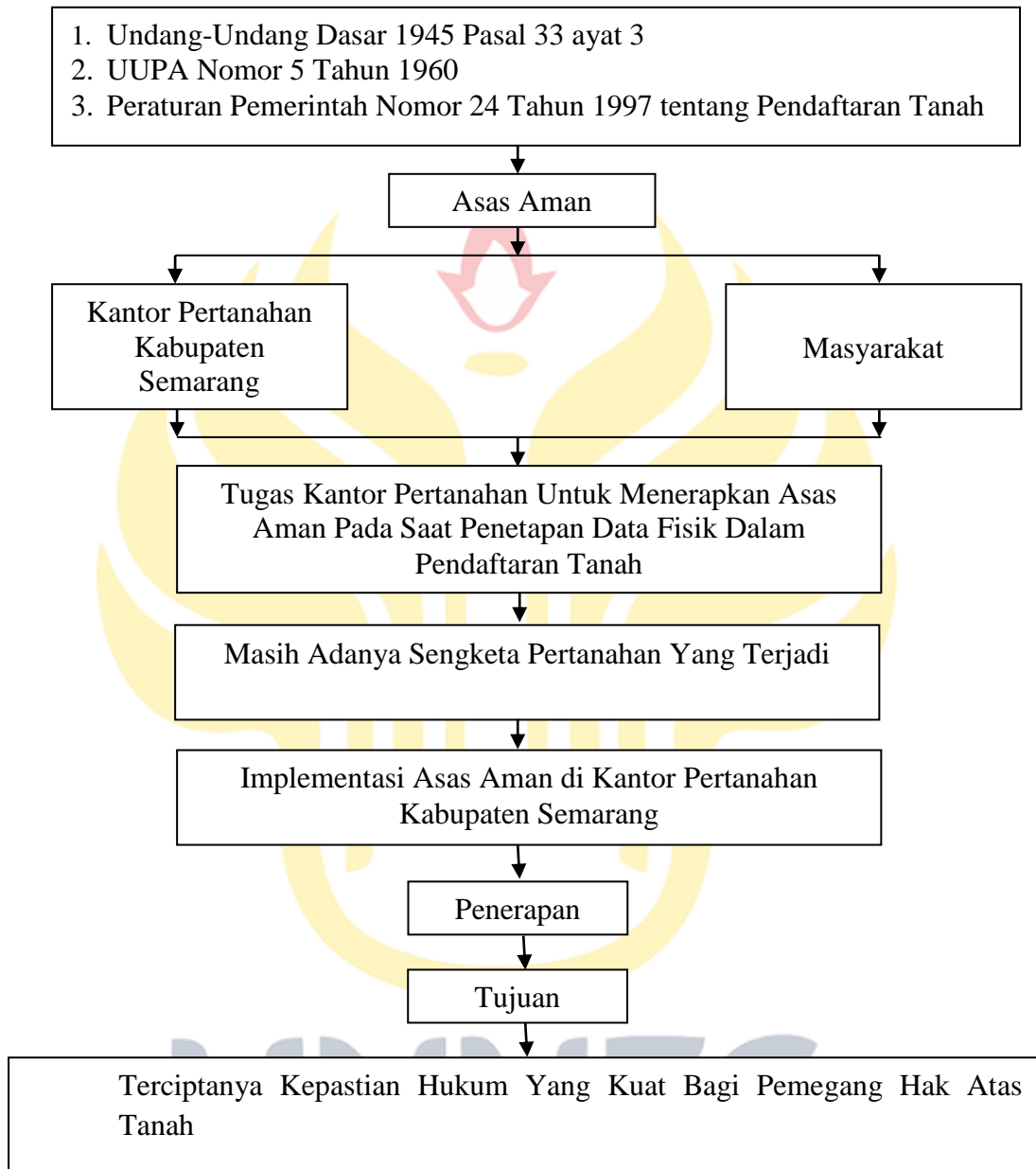
Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria merupakan landasan hukum bagi Pemerintah untuk mengatur pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah setiap warga negara Indonesia. Mengingat dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Pada Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria telah menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dibidang pertanahan, maka diadakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia menurut Peraturan Pemerintah. Adapun ketentuan yang dimaksud oleh Pasal 19 ayat 1 UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Di dalam Asas aman yang terkandung di dalam pendaftaran tanah tersebut, memiliki tujuan yang ingin dicapai yaitu untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, karena mengingat dimasa sekarang banyaknya terjadi masalah sengketa pertanahan. Sehingga dengan diterapkannya asas aman tersebut dengan

benar sesuai prosedur, maka mudah bagi seseorang yang mempunyai hak atas tanah untuk mempertahankan haknya terhadap gugatan dari pihak lain.

Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sebagai salah satu instansi penyelenggara pendaftaran tanah, pastinya menerapkan asas aman di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, yang tentunya untuk memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri kepada pemegang hak atas tanah. Apakah kegiatan penetapan data fisik di dalam pendaftaran tanah yang telah menggunakan asas aman masih menimbulkan sengketa pertanahan, jika masih menimbulkan sengketa pertanahan, bagaimana upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam memaksimalkan pelaksanaan asas aman terkait penetapan data fisik di dalam pendaftaran tanah, karena dasar itulah saya sebagai peneliti ingin meneliti mengapa kegiatan penetapan data fisik di dalam pendaftaran tanah yang telah menggunakan asas aman masih menimbulkan sengketa pertanahan serta bagaimana upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam memaksimalkan pelaksanaan asas aman terkait penetapan data fisik di dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Semarang.

Kerangka Berpikir



Keterangan :

Landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan adalah Pasal 33 ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa, “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Seiring berkembangnya jaman semakin dirasakan pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup manusia. Sehingga pemerintah merasakan perlu membuat peraturan mengenai hal tersebut. Maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian lebih sering disebut UUPA. Di dalam UUPA dijelaskan peraturan mengenai pendaftaran tanah, sesuai dengan bunyi Pasal 19 ayat (1) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Selanjutnya diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan dan ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997.

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan dan dijelaskan mengenai asas-asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, asas terjangkau, asas aman, asas mutakhir, dan asas terbuka. Dalam skripsi ini, penulis akan lebih mengupas tentang implementasi asas aman.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Karena sudah selayaknya Pemerintah menjamin kebenaran dari sertipikat yang dikeluarkannya.

Namun dalam kenyataannya masih terdapat banyak kasus sengketa pertanahan, oleh karena itulah diperlukannya penerapan asas aman secara baik dan benar dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

Maka dari itu, penulis mengangkat judul “Implementasi Asas Aman Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Semarang Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah. Dengan adanya skripsi ini diharapkan dapat meningkatkan kinerja Kantor Pertanahan serta mengurangi sengketa pertanahan yang terjadi.

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Pendaftaran tanah memang menjadi suatu keharusan yang harus dilakukan oleh pemilik tanah untuk memperoleh jaminan kepastian hukum atas bidang tanah yang menjadi haknya. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang telah melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan prosedur yang berlaku dengan menerapkan asas aman di dalam pendaftaran tanah pada saat penetapan data fisik yang berupa ketelitian, kecermatan dan kehati-hatian di dalam proses pendaftaran tanah agar hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah di Kabupaten Semarang. Namun ada berbagai macam faktor penyebab tidak berjalannya asas aman di dalam praktik pendaftaran tanah pada saat penetapan data fisik di Kabupaten Semarang, antara lain :

1. Masih adanya itikad tidak baik dari pemohon hak atas tanah yang dengan sengaja pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan, pemohon menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi.
2. Keterbatasan personil petugas pertanahan yang hanya berjumlah 7 orang dalam melakukan pengukuran dan penelitian dilapangan.

3. Kurangnya kesadaran pihak masyarakat yang bersangkutan dengan tidak hadir pada saat pengukuran bidang tanah terkait penetapan data fisik oleh aparat Kantor Pertanahan.
4. Kurangnya sosialisasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang terhadap masyarakat mengenai informasi pertanahan secara rinci menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Masyarakat kurang memahami pentingnya mengetahui riwayat tanah sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai tanah.
6. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang menggunakan peraturan hukum mengenai pendaftaran tanah di Indonesia yang tercantum di dalam UUPA dan PP No 24 Tahun 1997. Peraturan hukum tersebut merupakan peraturan hukum dengan sistem hukum publikasi negatif yang bertendensi positif. Dalam sistem negatif bertendensi positif ini Undang-undang tidak memberikan jaminan kepastian terhadap kebenaran data yang disajikan oleh pemohon sertifikat. Data yang disajikan dianggap benar selama tidak ada yang membuktikan sebaliknya, sehingga seseorang yang telah memiliki sertifikat tetap dapat digugat pihak lain yang dapat membuktikan kebenaran setifikatnya.

Dalam memaksimalkan pelaksanaan asas aman terkait penetapan data fisik di dalam pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang melakukan upaya sebagai berikut :

1. Meningkatkan pelayanan aparat pertanahan di dalam pendaftaran tanah yang mengharuskan aparat pertanahan memiliki kemampuan, integritas, dan

komitmen yang baik dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur yang ditetapkan untuk memperkecil peluang timbulnya suatu sertipikat yang bermasalah.

2. Memaksimalkan ketelitian dan kecermatan petugas ukur terkait terbatasnya petugas ukur yang dimiliki Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
3. Menghadirkan para pihak yang bersangkutan pada saat pengukuran bidang tanah terkait penetapan data fisik oleh aparat Kantor Pertanahan seperti pemilik tanah, pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang akan dilakukan penetapan batas serta saksi-saksi.
4. Memberikan sosialisasi terkait pendaftaran tanah berupa informasi pertanahan secara rinci kepada masyarakat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya mengetahui riwayat tanah sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai tanah.

5.2 Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk lebih meningkatkan ketelitian dan kecermatan pada saat melakukan pengukuran ataupun penelitian data fisik dilapangan sehingga hasil sertipikat yang dikeluarkan tidak beresiko menimbulkan sengketa karena masih adanya upaya tidak baik dari pemohon hak atas tanah, menambah tenaga ahli ukur dari luar terkait terbatasnya petugas ukur yang dimiliki agar proses pengukuran dan penelitian dilapangan dapat berjalan dengan maksimal, lebih sering memberikan sosialisasi pertanahan kepada masyarakat agar masyarakat mengetahui mengenai peraturan pertanahan secara rinci mengenai hak dan kewajiban pada saat berlangsungnya proses pendaftaran tanah serta memberikan himbauan kepada masyarakat mengenai pentingnya mengetahui riwayat tanah sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai tanah agar masyarakat terhindar dari sertifikat yang bermasalah.
2. Pemohon hak atas tanah dan pemilik tanah yang tanahnya berbatasan dengan pemohon hak agar lebih ikut berpartisipasi dengan hadir pada saat penetapan data fisik agar sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan dilapangan berdasarkan hasil kesepakatan dan persetujuan kedua belah pihak.
3. Untuk Aparat Desa agar memberikan himbauan terhadap warganya mengenai pentingnya kehadiran pemohon hak serta pemilik tanah yang tanahnya berbatasan dengan pemohon hak pada saat pengukuran data fisik

oleh Kantor Pertanahan agar tidak terjadi kekeliruan penunjukan batas tanah.

4. Dengan adanya peraturan hukum mengenai pendaftaran tanah di Indonesia yang tercantum di dalam UUPA dan PP No 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan hukum dengan sistem hukum publikasi negatif yang bertendensi positif maka Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang harus benar-benar teliti dan akurat dalam melakukan proses pendaftaran tanah, agar data yang diperoleh tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari. Karena dengan sistem hukum publikasi negatif yang bertendensi positif pemegang sertifikat tetap dapat digugat pihak lain yang dapat membuktikan kebenaran sertifikat yang dimilikinya.

DAFTAR PUSTAKA**BUKU :**

Ashshofa, Burhan 2013. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Putra.

Effendie, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung : Alumni.

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

_____. 2003. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta : Universitas Trisakti.

H.R, Ridwan. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Lubis, Mhd. Yamin, SH., MS., CN. dan Abd. Rahim Lubis, SH., M.Kn. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*. Bandung : CV. Mandar Maju.

Moleong, Lexyj. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.

Muchtar, Wahid. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta : Republika.

Raharjo, Satjipto. 1986. *Ilmu Hukum*. Bandung : Alumni.

Sanggun, SP, Florianus. 2007. *Tatacara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta : Visimedia.

Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana.

_____. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Oleh Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group.

- Sembiring, Joses, Jimmy. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta : Visimedia.
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D)*. Bandung : Alfabeta.
- Sumardjono S.W Maria. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Kompas.
- Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Sutedi, Andrian. 2007. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- _____. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Pertanahan*. Jakarta : Kepustakaan Populer Gramedia.
- Tehupeiory, Aartje. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta : Raih Asa Sukses.
- Thalib Hambali. 2009. *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan : Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Diluar Kodifikasi Hukum Pidana*. Jakarta : Kencana.
- Tunggal, Setia, Hadi. 2008. *Himpunan Peraturan Pendaftaran Tanah*. Jakarta : Harvindo.
- JURNAL :**
- Suhadi dan Wahanisa, Rofi. *Tinjauan Yuridis Normatif Berbagai Peraturan Tentang Alih Fungsi Tanah Pertanian di Indonesia*. Pandecta : Jurnal Hukum Penelitian. Januari 2011. Volume 6, Nomor 1. Hlm: 70.
- Suhadi dkk. *Sosialisasi Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasar Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang*. Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LP2M) Universitas Negeri Semarang : Jurnal Abdimas. 2010. Volume 14, Nomor 2. Hlm:1.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

WEBSITE :

[http://www.bpn.go.id/Layanan Publik/Program/Penanganan Kasus Pertanahan.](http://www.bpn.go.id/Layanan_Publik/Program/Penanganan_Kasus_Pertanahan)
Diakses 07 Februari 2017.

[http://kab-semarang.atrbpn.go.id/Tentang Kami/Visi Misi dan Strategi.aspx.](http://kab-semarang.atrbpn.go.id/Tentang_Kami/Visi_Misi_dan_Strategi.aspx)
Diakses 04 November 2017.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG