

**KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENDAFTARAN
TANAH DI KABUPATEN PRINGSEWU**

(Skripsi)

Oleh :

MUHAMMAD IQBAL



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2018**

ABSTRAK

KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN PRINGSEWU

**Oleh
MUHAMMAD IQBAL**

Untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah dilakukan pendaftaran tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional terdiri atas Badan Pertanahan Nasional Pusat, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pendaftaran Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Permasalahan penelitian: Bagaimanakah Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Pringsewu, Apakah Faktor-faktor Penghambat Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Pringsewu.

Penelitian secara yuridis normatif dan empiris. Sumber data: studi kepustakaan, studi lapangan. Pengumpulan data: studi pustaka, studi dokumen, wawancara. Pengolahan Data: Pemeriksaan data, rekonstruksi data, sistematika data. Analisis data: Deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan: Kewenangan Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Pringsewu, sebagai pelaksana pendaftaran tanah secara sistemik maupun sporadik, pelaksana pemeliharaan data pendaftaran tanah, sebagai pembina terhadap pembantu pelaksana pendaftaran tanah (PPAT, panitia adjudikasi, pejabat pembuat akta ikrar wakaf, pejabat kantor lelang). Faktor penghambat pelaksanaan kewenangan Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Pringsewu, kesalahan informasi dari pihak pemohon, sanggahan pihak lain saat proses pendaftaran tanah (*ajudikasi*) berlangsung, pemohon menggunakan jasa calo.

Saran penelitian adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Pringsewu harus memaksimalkan sosialisasi dan mempermudah akses pendaftaran tanah kepada para pemohon pendaftar tanah baik secara sistemik dan sporadik.

Kata Kunci: Kewenangan, Pendaftaran, Tanah

ABSTRACT

AUTHORITY OF LOCAL OFFICES IN LAND REGISTRATION IN PRINGSEWU REGENCY

By
MUHAMMAD IQBAL

To obtain legal certainty of land rights is done land registration, land registration implemented by the National Land Agency. The National Land Agency shall consist of the National Land Agency, the Regional Office of the Provincial National Land Agency, the Regency / Municipal Land Office (Kantor Pertanahan Nasional). Land Registration is regulated in Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration jo Head of BPN Regulation No. 3/1997 on the Implementing Regulation from Government Regulation No. 24/1997. Research Issues: How is the Land Office Authority in Land Registry in Pringsewu Regency, What Are Factors Inhibition of Land Office Authority in Land Registry in Pringsewu District.

Research is juridical normative and empirical. Source of data: literature study, field study. Data collection: literature study, document study, interview. Data Processing: Data checking, data reconstruction, systematic data. Data analysis: Qualitative deskric.

The results of the study and discussion: The authority of the Land Affairs Office in the registration of land in Pringsewu Regency, as the systematic and sporadic land registration implementer, the maintenance of the registration data of the land, as a guide to the land registration implementer (PPAT, Adjudication Committee, Acting Deed Officer, Auction Office). Factor inhibiting the implementation of Land Office authority in land registration in Pringsewu Regency, mistake of information from applicant side, other side rebutted during registration process of land (adjudication) take place, applicant use broker service.

The research suggestion is that the Land Office of Pringsewu Regency should maximize the socialization and facilitate access of land registration to the applicants of the land both systemically and sporadically.

Keywords: Authority, Registration, Land

**KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENDAFTARAN
TANAH DI KABUPATEN PRINGSEWU**

Oleh :

MUHAMMAD IQBAL

Skripsi

Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar

SARJANA HUKUM

pada

Bagian Hukum Administrasi Negara

Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2018**

Judul Skripsi : **KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN
DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN
PRINGSEWU**

Nama Mahasiswa : **Muhammad Iqbal**

No. Pokok Mahasiswa : 1342011129

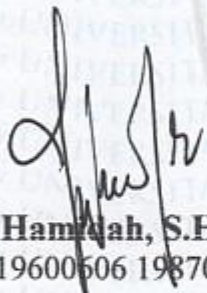
Bagian : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum

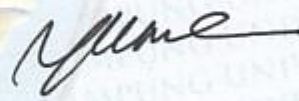


MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

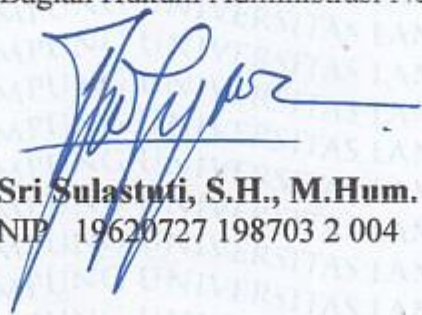


Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP 19600506 198703 2 012



Ati Yuniati, S.H., M.H.
NIP 19780629 200501 2 001

2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara



Sri Sulastuti, S.H., M.Hum.
NIP 19620727 198703 2 004

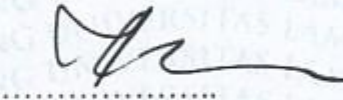
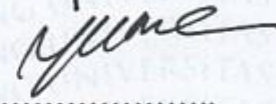
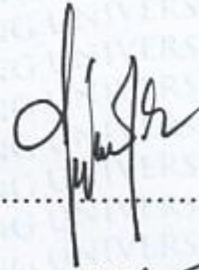
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Upik Hamidah, S.H., M.H.**

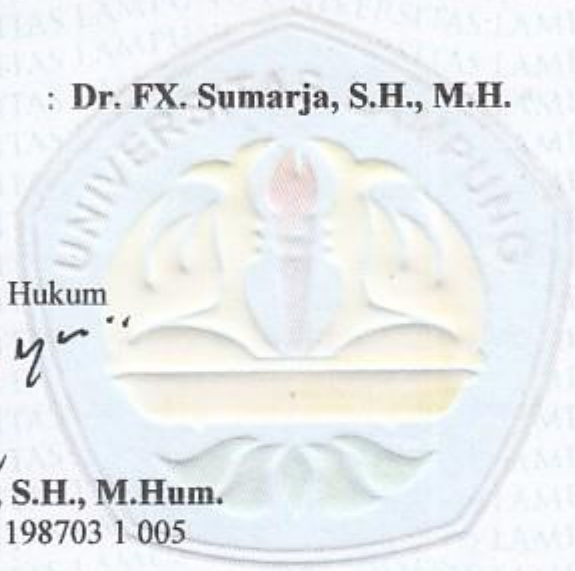
Sekretaris/Anggota : **Ati Yuniati, S.H., M.H.**

Penguji Utama : **Dr. FX. Sumarja, S.H., M.H.**



2. Dekan Fakultas Hukum

Arnen Yasar, S.H., M.Hum.
NIP. 19620622 198703 1 005



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **17 Januari 2018**

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Muhammad Iqbal, dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 02 Mei 1995, merupakan anak kedua dari dua bersaudara, putra dari Bapak Arwan Saleh, S.E dan Ibu Maryati, S.Pd.

Penulis memulai pendidikan pada tahun 2000 di Taman Kanak-Kanak (TK) Kartika II-31 Bandar Lampung, Sekolah Dasar Negeri (SDN) 1 Sukamenanti Kedaton Bandar Lampung diselesaikan pada tahun 2007, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 25 Bandar Lampung diselesaikan pada Tahun 2010, dan Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 1 Bandar Lampung diselesaikan pada Tahun 2013.

Pada tahun 2013, penulis melanjutkan pendidikannya sebagai mahasiswa Jurusan Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung dan pada Tahun 2017 penulis mengikuti program Kuliah Kerja Nyata (KKN) selama 40 (Empat Puluh) hari di Desa Pujo Basuki, Kecamatan Trimurjo, Kabupaten Lampung Tengah.

MOTTO

“Tanah yang digadaikan bisa kembali lebih berharga, tetapi kejujuran yang pernah digadaikan tidak pernah bisa ditarik kembali ”

(Penulis)

“Harga kebaikan manusia adalah dilihat menurut apa yang telah dilaksanakan atau diperbuatnya”

(Ali Bin Abi Thalib)

“Barang siapa keluar menuntut ilmu maka dia berada di jalan ALLAH SWT”

(HR. Tirmidzi)

PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam, Penulis mempersembahkan karya ini kepada:

Keluargaku

Terimakasih atas motivasi serta dukungan bagi Penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah

Serta Almamaterku Universitas Lampung

SANWACANA

Assalamualaikum, Wr, Wb.

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, Penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul **”Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Pringsewu”** sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulisan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya dukungan berupa pengarahan, bimbingan, dan kerja sama semua pihak yang telah turut membantu dalam proses menyelesaikan skripsi ini, untuk itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih untuk:

1. Ibu Hj. Upik Hamidah, S.H, M.H selaku Pembimbing I atas kesediaannya meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini;
2. Ibu Hj. Ati Yuniati, S.H, M.H selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini;

3. Bapak Dr. FX. Sumarja, S.H, M.H selaku Pembahas I yang telah memberikan masukan, kritik dan saran dalam penulisan skripsi ini;
4. Bapak Fathoni, S.H, M.H selaku Pembahas II yang telah memberikan masukan, kritik dan saran dalam penulisan skripsi ini;
5. Bapak Armen Yasir, S.H, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
6. Ibu Sri Sulastuti, S.H, M.Hum selaku Ketua Jurusan Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung;
7. Bapak Ahmad Saleh, S.H, M.H selaku Pembimbing Akademik atas bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Bapak dan Ibu Staf Administrasi pada Bagian Hukum Administrasi Negara;
9. Bapak FX. Suhartono, S.H, M.Kn selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pringsewu yang telah bersedia memberikan data dan menjadi narasumber penulisan skripsi ini;
10. Bapak Nugroho Wasono Adjie, S.H, selaku Kepala Sub Seksi Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Pringsewu yang telah bersedia memberikan data dan menjadi narasumber penulisan skripsi ini;
11. Ibu Ellya Sakti selaku Kepala Seksi Pemerintahan Kantor Kecamatan Pringsewu yang telah bersedia memberikan data dan menjadi narasumber penulisan skripsi ini;
12. Teristimewa untuk Ayahku Arwan Saleh, Ibuku Maryati, terimakasih telah menjadi orangtua terhebat yang tak pernah berhenti memberikan kasih sayang, doa dan dukungan demi kelancaran dan kesuksesanku. Serta

Kakakku tersayang Hayyuni Arwan. Terimakasih untuk segalanya semoga kelak penulis dapat membahagiakan dan membanggakan bagi kalian;

13. Sahabat-sahabat seperjuangan saat KKN 2017, Mega Putri, Nikita Ida Siti Khotimah, Reka Prasylia, Rizki Rahmat Putra, Nugraha Sakumala, Terima kasih atas tawa, canda, pengalaman serta dukungan yang selalu diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
14. Sahabat-sahabat sepermainan tenis, Alfazri Cossa, Andre Sesunan, Ardi Riyansyah, Edo Laksmama, Dimas Gembul, Acil, Ipul, Yudhistira, Mega, Mukhtaridi, Dito Prasetyo, Bintang Rangga, Terima kasih atas tawa, canda, pengalaman serta dukungan yang selalu diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
15. Sahabat-sahabat Fakultas Hukum Universitas Lampung Angkatan 2013, terkhusus Angga Kurniawan, S.H, Afif Subail, S.H, Axel Adiguna, S.H, Januar Jalu Anggoro, S.H, Melissa Rahmani Lubis, S.H, Muhammad Jarot, S.H, Rahmat Joevan dino, S.H, Valdo Rivera, S.H, Dea Panawa Punkai, S.H, Arlen Baihaqi, S.H, Nabila Rosa, S.H, Yunita, S.H, Terima kasih atas tawa, canda, pengalaman serta dukungan yang selalu diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
16. Serta seluruh para pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuannya kepada Penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Semoga skripsi ini dapat berguna bagi kita semua yang membutuhkan terutama bagi penulis. Tiada gading yang tak retak maka saran dan kritik yang bersifat membangun Penulis harapkan dan akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan yang sebaik-baiknya atas segala jasa dan budi baiknya serta melindungi dan meridhoi kita bersama, Amin.

WassalamualaikumWr . Wb.

Bandar Lampung, 10 Desember 2017

Penulis,

Muhammad Iqbal

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL

ABSTRAK

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PENGESAHAN

RIWAYAT HIDUP

MOTTO

PERSEMBAHAN

SANWACANA

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

1.1	Latar Belakang	1
1.2	Permasalahan Penelitian	7
1.3	Tujuan Penelitian	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Pembagian Kewenangan di Bidang Pertanahan.....	8
2.1.1	Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI/BPN..	9
2.1.2	Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/BPN..	19
2.1.3	Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota	21
2.2	Konsep-konsep	23
2.2.1	Agraria	23
2.2.2	Pertanahan	26
2.2.3	Tata Ruang	28
2.3	Pendaftaran Tanah	30
2.3.1	Pengertian Pendaftaran Tanah	30
2.3.2	Asas, Tujuan dan Objek Pendaftaran Tanah	31
2.3.3	Prosedur, Sistem, Sanksi, Biaya Pendaftaran Tanah.	34
2.3.4	Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan.....	41
2.3.5	Pelaksana dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	43
2.3.5.1	Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali	43
2.3.5.2	Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	45

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah	50
3.2 Data dan Sumber Data	51
3.3 Prosedur Pengumpulan Data	53
3.4 Prosedur Pengolahan Data	54
3.5 Analisa Data	54

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kab. Pringsewu ...	55
4.2 Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Pringsewu	59
4.2.1 Sebagai Pelaksana Pendaftaran Tanah	59
4.2.2 Sebagai Pembina Terhadap Pembantu Pendaftaran Tanah	68
4.3 Faktor-Faktor Penghambat Pelaksanaan Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Pringsewu	76

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	80
5.2 Saran	81

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah Negara yang berdasarkan hukum, sesuai dengan Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) setelah Amandemen ke-4, tersebut menjadi landasan dalam mengelola negara dan menjalankan pemerintahan bagi aparatur negara, untuk merealisasikan tujuan negara demi kemakmuran dan kemajuan bangsa. UUD 1945 adalah dasar dan ruh dari seluruh peraturan-peraturan yang ada di Indonesia yang dimulai dari proses penyusunan dan penerapan Undang-Undang (selanjutnya disingkat UU) dalam kehidupan berbangsa, bernegara dan bermasyarakat. Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945, menegaskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah menegaskan pembagian kewenangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan Otonomi Daerah, yakni sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (4) yang mengatur bahwa “Penyelenggaraan urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di Daerah dilaksanakan berdasarkan asas desentralisasi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan”. Pemerintah menerbitkan peraturan-

peraturan di bidang pertanahan pada tahun 1960 diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sebagai landasan di bidang pertanahan di Indonesia.

Penerbitan UUPA ini dengan dasar pertimbangan bahwa (1) di dalam negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur; (2) bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dari pemerintahan, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara didalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta; (3) bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping hukum agrarian yang didasarkan atas hukum barat; (4) bahwa bagi rakyat asli hukum agrarian penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dapat dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu di bidang pertanahan.

Peraturan yang dibuat dan diberlakukan oleh pemerintah dalam realisasinya adalah bertujuan untuk menciptakan perlindungan dan kepastian hukum yang

menghasilkan keamanan dan ketertiban dalam masyarakat di seluruh aspek kehidupannya, tidak terkecuali juga dalam rangka pemenuhan hak masyarakat dibidang pertanahan dan tata ruang. Tanah dalam kehidupan manusia memegang peran sangat sentral, hal ini seperti diungkapkan oleh Wayan Suandra, bahwa tanah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat bahkan dari kehormatan, karena itulah tanah bukan saja dilihat dalam hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi, tetapi lebih dari itu tanah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat, lebih-lebih masyarakat Indonesia yang agraris, dimana dari 60% penduduk hidup dari sektor pertanian dan umumnya tinggal di pedesaan sebagai petani kecil dengan luas tanah yang sempit dengan kesuburan tanah yang semakin turun.¹

Pertanahan (tanah) adalah sesuatu yang menjadi suatu kebutuhan yang pokok dalam kehidupan manusia. Dalam menjalani kehidupannya, manusia selalu berkaitan dengan tanah, mulai dari tanah untuk tempat tinggalnya, tempat usahanya, hingga sampai ujung kehidupannya di dunia (kubur/pemakaman) selalu berkaitan dengan pertanahan. Disebabkan oleh alasan tersebut, tanah menjadi suatu hal yang sangat berharga dan penting bagi manusia, sehingga sering menyebabkan perselisihan dan pertikaian antar sesama manusia, bahkan antara keluarga sering menyebabkan perpecahan karena masalah pertanahan ini.²

Pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah merupakan perbuatan hukum karena menyangkut hak *privat* atau hak perdata seseorang sehingga bukan hanya menyangkut mengenai kewenangan administrasi saja.

¹ Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta, Bumi Aksara, 1994, hlm. 9.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Penerbit Djambatan, 2009, hlm. 29.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan 2 (dua) hal, yakni:

1. Perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.³

Pertimbangan perlunya diadakan peraturan pendaftaran tanah ialah bahwa peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemenuhan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten. Jaminan kepastian hukum disini yaitu kepastian hukum hak atas tanah yang meliputi: kepastian hak, subyek, dan obyeknya. Secara normatif, kepastian hukum memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.⁴

Dengan adanya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui kedudukan hukum atau status tanah-tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada

³ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2013, hlm. 82.

⁴ *Ibid*, hlm. 83.

diatasnya. Dengan adanya kegiatan pendaftaran tanah diharapkan dapat tercipta suatu keadaan dimana:

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

Pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan, yaitu:

- a. Kepastian hak atas tanah;
- b. Kepastian subyek haknya;
- c. Kepastian obyek haknya;
- d. Kepastian hukumnya.

Bagi pemerintah pendaftaran tanah bermanfaat untuk:

- a. Kegiatan pemerintah semakin lancar dengan adanya tertib administrasi pertanahan;
- b. Dapat mengurangi keresahan yang berhubungan dengan tanah sebagai sumbernya.⁵

⁵ *Ibid*, hlm. 99.

Provinsi Lampung sebagai provinsi yang terdiri dari 15 Kabupaten/Kota, dan salah satunya adalah Kabupaten Pringsewu memiliki luas wilayah pertanahan yang harus dilakukan pendaftaran tanah, selain itu sebagai kabupaten yang memiliki kewenangan dalam Otonomi Daerah, tentu pembentukan Kantor Pertanahan mesti dilakukan pemutakhiran data, sehingga mencegah timbulnya permasalahan sosial pertanahan.

Kewenangan pendaftaran tanah di Kabupaten Pringsewu, memiliki kewenangan yang sama sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Secara umum kewenangan Kantor Pertanahan terhadap pendaftaran tanah terdiri atas 2 (dua) hal yakni: Pendaftaran atas tanah baru yang akan didaftarkan untuk pertama kali dan tanah yang sudah terdaftar yang akan dilakukan pemutakhiran kepemilikan atau peralihan hak milik dari satu individu ke individu baru. Dari hal tersebut maka Kantor Pertanahan Pringsewu akan melaksanakan kewenangannya yang terdiri atas 2 (dua) hal tersebut, selanjutnya fakta-fakta lapangan yang ada di kabupaten Pringsewu adalah masih banyaknya masyarakat yang belum melakukan kegiatan pendaftaran tanah atau melakukan sertifikasi bidang tanah dibanding dengan yang sudah melakukan sertifikasi bidang tanah.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan skripsi dengan judul **“Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Pringsewu”**.

1.2 Permasalahan Penelitian

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Pringsewu ?
2. Apakah Faktor-faktor Penghambat Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Pringsewu ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui, memahami serta menganalisa kewenangan Kantor Pertanahan Terhadap Pendaftaran Tanah di Kabupaten Pringsewu.
- 2) Untuk mengetahui, memahami serta menganalisa faktor-faktor penghambat kewenangan Kantor Pertanahan Terhadap Pendaftaran Tanah di Kabupaten Pringsewu.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pembagian Kewenangan di Bidang Pertanahan

Menurut pendapat Bagir Manan, kewenangan dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*macht*). Kekuasaan hanya menggambarkan hanya untuk berbuat dan tidak berbuat. Wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*)⁶. Kewenangan adalah merupakan hak menggunakan wewenang yang dimiliki seorang pejabat atau institusi menurut ketentuan yang berlaku, kewenangan juga menyangkut kompetensi tindakan hukum yang dapat dilakukan menurut kaedah-kaedah formal, jadi kewenangan merupakan kekuasaan formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi. Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi negara. Begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek menyebut sebagai konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum administrasi negara.⁷

Khusus kewenangan di bidang pertanahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Kewenangan di bidang pertanahan oleh Negara diatur dalam Pasal 2 ayat (1) yaitu “Negara sebagai organisasi kekuasaan

⁶ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 102

⁷ *Ibid*, hlm 101

seluruh rakyat menguasai bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, selanjutnya Pasal 2 ayat (2) yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.⁸

Ketentuan-ketentuan diatas, memberikan gambaran bahwa Pasal 2 UUPA mengatur kewenangan atas tanah yang dilaksanakan oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat atau dikenal dengan hak menguasai negara atas tanah, hak ini bersifat *publik* yaitu mengatur dan menentukan. Pasal 2 ayat (2) terdiri dari 3 (tiga) kewenangan negara atas tanah, dan tergambar bahwa kewenangan atas tanah bersifat *sentralistik*. Ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA menegaskan bahwa hak menguasai negara atas tanah dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan kewenangan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah dan akan diatur dalam Peraturan Pemerintah.⁹

2.1.1 Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia / Badan Pertanahan Nasional

Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan

⁸ UUPA

⁹ <https://academicjournal.yarsi.ac.id/article/pdf/kewenangan-pemerintah-kabupaten/kota-dalam-bidang-pertanahan>, diakses pada tanggal 22 Agustus 2017, hari Senin, jam 16.00 wib.

dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Kementerian Agraria dan Tata Ruang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia dijabat oleh seorang menteri yang juga menjabat sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Tugas dan Fungsi, Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugas, Kementerian Agraria dan Tata Ruang menyelenggarakan fungsi:

1. Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan atau pertanahan, hubungan hukum keagrariaan atau pertanahan, penataan agraria atau pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria atau pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
2. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
3. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
5. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan

6. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Struktur Organisasi, Susunan Organisasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015, yang terdiri atas:

1. Sekretariat Jenderal;
2. Direktorat Jenderal Tata Ruang;
3. Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan;
4. Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan;
5. Direktorat Jenderal Penataan Agraria;
6. Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah;
7. Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah;
8. Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah;
9. Inspektorat Jenderal;
10. Staf Ahli Bidang *Landreform* dan Hak Masyarakat atas Tanah;
11. Staf Ahli Bidang Masyarakat Adat dan Kemasyarakatan; dan
12. Staf Ahli Bidang Ekonomi Pertanahan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015, susunan organisasi tersebut kemudian ditambah oleh tiga Pusat sebagai unsur pendukung yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri/Kepala melalui Sekretaris Jenderal. Ketiga Pusat tersebut adalah:

1. Pusat Pendidikan dan Pelatihan;

2. Pusat Penelitian dan Pengembangan; dan
3. Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang, dan Lahan Pertanian Pangan.

Perubahan atau Nomenklatur terbaru yang menggabungkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia dengan Badan Pertanahan Nasional memberikan dampak pelaksanaan roda organisasi. Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga non departemen yang dibentuk pada tanggal 19 Juli 1998 berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1998. Badan ini merupakan peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria. Peningkatan status tersebut didasarkan pada kenyataan bahwa tanah sudah tidak lagi merupakan masalah agraria yang selama ini lazimnya diidentifikasi sebagai pertanahan, namun tanah berkembang menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi pertahanan dan keamanan. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Tugas yang demikian luas tersebut terlalu besar untuk ditangani suatu Direktorat Jenderal pada suatu departemen, oleh karena itu diperlukan suatu badan yang lebih tinggi dibawah Presiden agar dapat melaksanakan tugasnya dengan otoritas seimbang.

Pembentukan Badan Pertanahan Nasional dengan tugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi peraturan-peraturan penggunaan, penguasaan, pendaftaran tanah, pengurusan hak-hak atas tanah,

pengukuran dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah kebijaksanaan yang ditetapkan Presiden. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, terakhir dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di daerah Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota di daerah Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/ Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang kepala yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil.

Tugas Badan Pertanahan Nasional, Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 atau Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Pelaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang mulai berlaku sejak tanggal 19 Februari 1999.

Kewenangan pemberian hak atas tanah yang dilakukan secara individual dan secara kolektif, serta pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara.¹⁰ Tugas yang diemban oleh Badan Pertanahan Nasional adalah pembangunan di bidang pertanahan dalam terwujudnya Catur Tertib Pertanahan yang meliputi:

1. Tertib Hukum Pertanahan

Menurut Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 ditegaskan, bahwa yang dimaksud dengan tertib hukum pertanahan adalah

¹⁰ *Ibid*

- a. Semua pihak yang menguasai dan atau menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Tersedianya perangkat perundang-undangan di bidang pertanahan yang lengkap dan komperhensif sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan pertanahan;
- c. Seluruh penyelenggaraan administrasi pertanahan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah oleh orang-orang/badan hukum yang melanggar ketentuan perundangan agraria yang berlaku, karenanya perlu diambil langkah-langkah:

- a. Mengadakan penyuluhan/penerangan kepada masyarakat mengenai tertib hukum pertanahan guna tercapainya kepastian hukum yang meliputi penertiban penguasaan dan pemilikan tanah berdasarkan peraturan perundangan Agraria yang berlaku, dalam pengertian pelaksanaan tertib hukum pertanian sudah tercakup pelaksanaan tertib dokumentasi dan administrasi tanah;
- b. Mengenai sanksi hukum atas pelanggaran-pelanggaran yang terjadi;
- c. Melengkapi peraturan perundangan di bidang pertanian;
- d. Meningkatkan pengawasan intern di bidang pelaksanaan tugas keagrariaan;
- e. Mengambil tindakan tegas terhadap oknum yang sengaja melakukan penyelewengan;
- f. Kebersamaan mengadakan interopeksi.

Adanya usaha-usaha tersebut, maka akan terwujud adanya tertib hukum pertanahan yang menimbulkan kepastian hukum pertanahan dan hak-hak serta penggunaannya, yang kesemuanya itu akan menciptakan suasana ketentraman dalam masyarakat dan pengayoman masyarakat dari tindakan-tindakan semena-mena serta persengketaan-persengketaan, sehingga mendorong gairah kerja.

2. Tertib Administrasi Pertanahan

Masyarakat masih keberatan mengenai urusan pertanahan, khususnya dalam hal:

- a. Pelayanan urusan yang menyangkut tanah masih berbelit-belit dan biaya relatif mahal;
- b. Masih terjadi adanya pungutan-pungutan tambahan.

Tertib administrasi pertanahan adalah merupakan keadaan dimana :

- a. Untuk setiap bidang telah tersedia mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem Informasi Pertanahan yang lengkap;
 - b. Terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal tetapi menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten;
 - c. Penyimpanan warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pemanfaatan tanah dilaksanakan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.
-

3. Tertib Penggunaan Tanah

Sampai sekarang masih banyak tanah-tanah yang belum diusahakan/dipergunakan sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya, sehingga bertentangan dengan fungsi sosial dari tanah itu sendiri, sehingga dengan demikian yang disebut tertib penggunaan tanah adalah merupakan keadaan dimana:

- a. Tanah telah digunakan secara lestari, serasi dan seimbang. Sesuai dengan potensi guna berbagai kegiatan kehidupan dan pengharapan diperlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan nasional;
- b. Penggunaan tanah di daerah perkotaan dapat menciptakan suasana aman, tertib, lancar dan sehat;
- c. Tidak terdapat pembentukan kepentingan antara sektor dalam peruntukkan tanah.

4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

Orang/badan-badan hukum yang mempunyai atau menguasai tanah yang tidak memperhatikan dan melakukan usaha-usaha untuk mencegah kerusakan-kerusakan dan kehilangan kesuburan tanah. Pada lain pihak, kepadatan penduduk yang melampaui batas tampung wilayah, telah mendorong untuk mempergunakan tanah tanpa mengindahkan batas kemampuan keadaan tanah dan faktor lingkungan hidup.

Unsur-unsur yang berhubungan dengan azas-azas tataguna tanah dan keselamatan hidup sudah benar-benar ditinggalkan guna mengejar kebutuhan hidup yang

mendesak dan bersifat sementara, oleh karena itu, maka yang disebut tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup adalah merupakan keadaan dimana:

- a. Penanganan bidang pertanahan telah dapat menunjang kelestarian hidup;
- b. Pemberian hak atas tanah dan pengarahannya telah dapat menunjang terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan dan bernuansa lingkungan;
- c. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional bertugas untuk mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan yang meliputi Pengaturan Penggunaan, Penguasaan, Pemilikan dan Pengelolaan Tanah (P4T), penguasaan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan, sehingga Badan Pertanahan Nasional sangat berperan aktif dalam mewujudkan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan melaksanakan fungsinya di bidang pertanahan sebagai lembaga non Departemen pembantu Presiden.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Perka BPN 2/2013) menyebutkan bahwa pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas hak pengelolaan (Pemberian Hak Atas Tanah). Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai (Hak Atas Tanah). Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah diberikan kepada (i) kepala Kantor

Pertanahan, (ii) kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, (iii) kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Kewenangan-kewenangan lainnya yakni:

- a. Kepala BPN menetapkan Pemberian Hak Atas Tanah yang diberikan secara umum;
- b. Kepala BPN memberi keputusan mengenai Pemberian Hak Atas Tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kanwil BPN atau Kepala Kantor Pertanahan.¹¹

2.1.2 Kewenangan Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional

Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional adalah instansi vertikal di tingkat provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Kepala Kanwil ATR/BPN memberi keputusan mengenai:

- a. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari luas batas maksimum kepemilikan tanah pertanian perorangan;
- b. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi);

¹¹ *Ibid*

- c. Pemberian hak milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, terhadap tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 m² (seratus lima puluh ribu meter persegi).

Hak Guna Bangunan, Kepala Kanwil ATR/BPN memberi keputusan mengenai:

- a. Pemberian hak guna bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi);
- b. Pemberian hak guna bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 m² (seratus lima puluh ribu meter persegi).¹²

Hak Pakai, Kepala Kanwil ATR/BPN memberikan keputusan mengenai:

- a. Pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 100.000 m² (seratus ribu meter persegi);
- b. Pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi);
- c. Pemberian hak pakai untuk badan hukum swasta, BUMN/BUMD atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter

¹² *Ibid*

persegi) dan tidak lebih dari 150.000 m² (seratus lima puluh ribu meter persegi).¹³

Hak Guna Usaha, Kepala Kanwil ATR/BPN memberi keputusan mengenai pemberian hak guna usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000.000 m² (dua juta meter persegi). Kewenangan-kewenangan lainnya Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai penetapan tanah negara untuk menjadi tanah obyek *landreform*.

2.1.3 Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kanwil ATR/BPN (Kantor Pertanahan).

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai Hak Milik;

- a. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi);
- b. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi);
- c. Pemberian hak milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas

¹³ *Ibid*

Tanah, terhadap tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi);

- d. Pemberian hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
 - 1) Transmigrasi;
 - 2) Redistribusi tanah;
 - 3) Konsolidasi tanah;
 - 4) Program yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD); dan;
 - 5) Pendaftaran tanah yang bersifat strategis dan massal.¹⁴

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai, Hak Guna Bangunan:

- a. Pemberian hak guna bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi);
- b. Pemberian hak guna bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi); dan
- c. Pemberian hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan.¹⁵

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai, Hak Pakai:

- a. Pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi);
- b. Pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi);

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ *Ibid*

- c. Pemberian hak pakai untuk badan hukum swasta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi);
- d. Pemberian hak pakai atas tanah hak pengelolaan; dan
- e. Pemberian hak pakai aset pemerintah pusat dan pemerintah daerah.¹⁶

Kewenangan-Kewenangan Lainnya, Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

- a. Pemberian izin kerjasama pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga, jika dipersyaratkan dalam surat keputusan pemberian hak pengelolaan;
- b. Pemberian izin perolehan tanah bagi Badan Sosial dan Keagamaan, jika dipersyaratkan dalam surat keputusan persetujuan bahwa badan hukum tersebut dapat memiliki tanah dengan hak milik.

2.2 Konsep-Konsep

2.2.1 Agraria

Agraria merupakan hal-hal yang terkait dengan pembagian, peruntukan, dan pemilikan lahan. Agraria sering pula disamakan dengan pertanahan. Dalam banyak hal, agraria berhubungan erat dengan pertanian (dalam pengertian luas, agrikultur), karena pada awalnya, keagrariaan muncul karena terkait dengan pengolahan lahan. Agraria bukanlah cabang ilmu, melainkan sekumpulan perangkat yang mengatur aspek hukum terkait dengan lahan. Geodesi merupakan

¹⁶ *Ibid*

alat dasar bagi agraria untuk menentukan ukuran lahan, sedangkan ilmu administrasi dan peraturan hukum merupakan alat pokok dalam keagrariaan.

Menurut Soebekti dan R. Tjitrosoedibio, hukum agraria (*Agrarisch Recht*) adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata maupun hukum tata negara (*Staatsrecht*) maupun pula hukum tata usaha negara (*Administratif recht*) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.¹⁷

Ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, yang dimaksud dengan penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihak. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang, untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur

¹⁷<http://alyaza26.blogspot.co.id/2011/08/tinjauan-umum-mengenai-badan-pertanahan.html>, diakses pada hari selasa, tanggal 29 Agustus 2017, jam 09.35

pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan – ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang kongkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.¹⁸

Pemakaian sebutan agraria dalam arti yang demikian luasnya maka dalam pengertian UUPA Hukum Agraria bukan hanya satu perangkat bidang hukum. Menurut Boedi Harsono, hukum Agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok tersebut terdiri atas :

1. Hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi;
2. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
3. Hukum pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan;
4. Hukum perikanan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;

¹⁸ FX Sumarja, *Loccit*, hlm, 25

5. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.

2.2.2 Pertanahan

Beberapa pengertian dan istilah-istilah tanah yang di kenal, istilah tersebut ada dan berlaku diIndonesia. Tanah adalah (a) tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, (b) tanah yang tidak termasuk huruf a yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perseorangan atau badan hukum. Undang-Undang Nomor 51 PRP/1960 yang berhak pada tanah yang langsung dikuasai oleh negara adalah Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya dan yang berhak atas tanah pada huruf b adalah orang atau badan hukum yang berhak atas tanah itu. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak secara bersama secara tidak berpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan ijin bangunan.¹⁹

Tanah ulayat, adalah tanah masyarakat hukum adat yang tidak mengandung unsur pemilikan perorangan. Hak ulayat adalah hak yang dipunyai masyarakat adat untuk menguasai dan membuka tanah yang berada di dalam wilayah masyarakat hukum adat itu. Sikap pemerintah terhadap hak ulayat masyarakat adat, pemerintah mengakui adanya hak ulayat ini dalam masyarakat adat, bahkan dijamin pelaksanaannya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 5. Pelaksanaan hak ulayat sesuai dengan

¹⁹ <http://alyaza26.blogspot.co.id/2011/08/tinjauan-umum-mengenai-badan-pertanahan.html>, diakses pada hari selasa, tanggal 29 Agustus 2017, jam 09.35

kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan yang lebih tinggi, masih diakui eksistensinya dan pelaksanaannya. Tanah negara adalah tanah yang dikuasai oleh negara karena tidak ada pemiliknya. Pengelolaan tanah negara ini sepenuhnya berada pada negara.

Tanah industri (pedesaan) adalah tanah areal yang digunakan untuk kegiatan ekonomi berupa proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang jadi / setengah jadi dan/atau setengah jadi menjadi barang jadi. Tanah industri (perkotaan) adalah bidang-bidang tanah yang digunakan untuk suatu kegiatan ekonomi berupa proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang jadi / setengah jadi dan/atau bidang-bidang yang digunakan bagi penyimpanan barang. Tanah jasa adalah tanah bidang-bidang tanah yang digunakan untuk suatu kegiatan pelayanan sosial dan budaya bagi masyarakat kota yang dilaksanakan oleh badan dan/atau organisasi kemasyarakatan, pemerintah maupun swasta yang menitikberatkan kegiatan bertujuan untuk pelayanan non komersial.²⁰

Tanah absente adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemiliknya, pemerintah melarang adanya tanah absente ini karena dikhawatirkan akan menjadi tanah terlantar atau kurang produktif karena pemiliknya jauh. Namun tanah absente masih dapat diselamatkan dengan cara ; (1) tanah tersebut di jual, (2) ditukarkan kepada masyarakat setempat, (3) salah satu anggota keluarga tinggal ditempat tersebut, (4) diberikan kepada masyarakat sebagai wakaf atau hibah. Tanah bengkok adalah tanah yang merupakan suatu insentif yang di

²⁰ *Ibid*

berikan kepada kepala desa atau juga merupakan gaji pegawai yang berupa tanah. Selama menjabat mereka boleh menikmati hasil dari tanah tersebut dan setelah masa jabatannya berakhir tanah tersebut dikembalikan dan tidak boleh diperjual belikan. Tanah wedi kengser adalah tanah yang berada di bawah penguasaan negara yang terdapat disepanjang aliran sungai, dan pemanfaatannya dapat berubah-ubah sesuai dengan situasi dan kondisi perubahan alam.

Tanah pertikelir, adalah tanah-tanah *eigendom* yang mempunyai corak-corak istimewa, karena tanah partikelir tersebut dipertuankan di Indonesia. Menurut B.F Sihombing setelah bangsa Indonesia merdeka, tanah-tanah partikelir yang sebagian besar dimiliki oleh badan-badan hukum asing.²¹

2.2.3 Tata Ruang

Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.

1. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman system jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional.
2. Pola pemanfaatan ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.

Penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang yang dilaksanakan secara berkesinambungan

²¹ *Ibid*

dari masa ke masa. Penataan ruang dikelompokkan berdasarkan sistem, fungsi kawasan, administrasi, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

1. Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
2. Penataan ruang berdasarkan fungsi kawasan meliputi kawasan lindung dan kawasan budidaya.
3. Penataan ruang berdasarkan administrasi meliputi penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
4. Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.
5. Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas kawasan strategis nasional, kawasan strategis provinsi, kawasan strategis kabupaten, dan kawasan strategis kota.²²

Secara umum upaya pengendalian pelaksanaan rencana tata ruang dilakukan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban. Kegiatan pengawasan dilakukan dalam bentuk:

1. Pelaporan pelaksanaan/pemanfaatan rencana.
2. Pemantauan terhadap pelaksanaan rencana tersebut secara kontinyu.
3. Peninjauan kembali dan revisi untuk meninjau sejauh manakah pelaksanaan rencana dan bagaimana penyesuaian jika terjadi penyimpangan.

²² <http://wikipedia.co.id/2011/08/tinjauan-umum-mengenai-tata-ruang.html>, diakses pada hari selasa, tanggal 29 Agustus 2017, jam 10.35

2.3 Pendaftaran Tanah

2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia, dilaksanakan merujuk pada Pasal 19 UUPA dimana dalam pasal tersebut berisi:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi;
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.²³

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang bersifat *rech kadaster* yang artinya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang dimiliki, yang mana pelaksanaan pendaftaran tanah itu sendiri meliputi kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data

²³ UUPA, Pasal 19.

yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti bagi tanah-tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁴

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, khususnya seksi pengukuran dan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan bertujuan menjamin kepastian hukum hak atas milik. Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data *yuridis* dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya.

2.3.2 Asas, Tujuan dan Objek Pendaftaran Tanah

Asas-asas pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;

²⁴ Marlina, *Skripsi: Pelaksanaan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah*, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2006, hlm.13.

- b. 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;
- c. Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah;
- d. Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data;
- e. Terbuka, dimaksudkan bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.²⁵

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, juga mengandung asas-asas sebagai berikut:

- a. Asas Kepastian Hukum, asas ini membuktikan agar sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang sudah diterbitkan Badan Pertanahan Nasional dapat dijadikan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat sepanjang tidak terbukti sebaliknya;
- b. Asas Publisitas, asas publisitas yang digunakan adalah asas negatif yang mengadung unsur positif, yaitu mengisyaratkan keterbukaan bagi pihak yang merasa keberatan terhadap suatu pembuktian hak atas tanah terdaftar untuk memperkarakannya di pengadilan selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dan setelah itu tidak dapat diganggu gugat lagi;

²⁵ *Ibid*, hlm. 34.

- c. Asas Spesialis, asas ini mengisyaratkan bahwa hanya daftar tanah saja yang terbuka untuk umum, sedangkan daftar nama diperuntukkan khusus untuk yang bersangkutan atau instansi yang memerlukan karena fungsi dan tugasnya;
- d. Asas *Rechtverwerking*, asas yang mengisyaratkan agar pengusaha sebidang tanah tidak menuntut kembali tanah yang ditinggalkan dalam jangka waktu tertentu yang telah diusahakan pihak lain dengan itikad baik;
- e. Asas *Contradictoir Delimitatie*, asas yang mengisyaratkan agar penentuan bidang batas tanah yang sedang didaftar dalam penelitian data fisik di lapangan harus disaksikan kebenarannya oleh pemilik hak atas tanah yang bersebelahan melalui pemasangan tanda batas bersama;
- f. Asas Musyawarah, asas yang mengisyaratkan agar setiap sengketa atau perselisihan yang berhubungan dengan pemilikan hak atas tanah dianjurkan lebih dahulu melalui jalur perdamaian sehingga para pihak yang bersengketa mau menerima hasilnya.²⁶

Objek pendaftaran tanah, sesuai dengan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi:

- (1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- (2) Tanah hak pengelolaan;
- (3) Tanah Wakaf;
- (4) Hak milik atas satuan rumah susun;
- (5) Hak tanggungan;

²⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 91.

(6) Tanah negara.²⁷

2.3.3 Prosedur, Sistem, Sanksi, Biaya Pendaftaran Tanah

a. Prosedur Pendaftaran Tanah

UUPA dalam Pasal 19 ayat (2) menjelaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.

Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, menjelaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi:

- 1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertifikat;
 - d. Penyajian data fisik dan data *yuridis*;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- 2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

²⁷ PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 9.

Uraian dari proses diatas adalah sebagai berikut, untuk pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran;
- d. Pembuatan daftar tanah;
- e. Pembuatan surat ukur.

Kegiatan pembuktian hak dan pembukuannya, dilakukan kegiatan sebagai berikut:

- a. Pembuktian hak atas tanah baru dilakukan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku, sedangkan untuk hak pengolahan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengolahan oleh pejabat yang berwenang, dan tanah wakaf dibuktikan dengan akta pemisahan serta untuk pemberian tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.
- b. Pembuktian hak lama, pembuktian ini menggunakan hak tertulis, keterangan para saksi dan pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh panitia *ajudikasi* untuk didaftarkan menjadi suatu hak milik atau nama yang bersangkutan.
- c. Pembukuan hak, adalah semua hak atas tanah, hak pengolahan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftarkan dalam buku tanah yang memuat data *yuridis* dan data fisik bidang tanah.

Kantor Pertanahan dalam menyajikan data fisik dan data *yuridis*, menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Mengenai bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri. Pemeliharaan data tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data *yuridis* objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, sedangkan untuk pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah, perubahan data tanah dilakukan atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan.

Pemecahan tanah pertanian dilakukan dengan memperhatikan batas minimal tanah pertanian tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku dan pembagian hak bersama melalui perubahan dan pendaftaran tanah harus berdasarkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diatur oleh Undang-Undang. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dilakukan setelah ada surat keputusan mengenai penghapus hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditentukan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus oleh Kantor Pertanahan, selain itu perubahan buku tanah dapat terjadi pada tanah yang telah dibukukan dan tanah yang belum dibukukan.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain”, konsekuensi dari aturan tersebut adalah adanya peralihan hak, yang kemudian dalam Pasal 23 UUPA ditegaskan bahwa adanya peralihan hak harus didaftarkan sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA sebagai alat

pembuktian yang kuat. Peralihan hak adalah sebuah peristiwa hukum yang bisa saja terjadi karena jual-beli, waris, wakaf ataupun hibah.

b. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah, dikenal ada berbagai macam yaitu:

1. Sistem Torrens;
2. Sistem Positif;
3. Sistem Negatif.²⁸

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, menyatakan bahwa “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai sebagai alat pembuktian yang kuat”, serta dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan secara tegas bahwa dalam hal pendaftaran tanah, UUPA menganut sistem negatif. Sistem negatif menjelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lainnya, jika dikemudian hari ternyata keterangan dalam sertifikat itu tidak benar, maka berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, sertifikat tersebut dapat dilakukan perubahan seperlunya.²⁹

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of title*), bukan pendaftaran akta. Hal ini diperkuat dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data *yuridis* dan data fisik yang dihimpun dan disajikan

²⁸ <http://alyaza26.blogspot.co.id/2011/08/tinjauan-umum-mengenai-badan-pertanahan.html>, diakses pada hari selasa, tanggal 29 Agustus 2017, jam 09.35

²⁹ Sri Sayekti, *Hukum Agraria Indonesia*, Unila Press, Lampung, hlm. 53-55.

serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat buku yang didaftarkan. Hak milik atas tanah, hak pengolahan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan tanah rumah susun didaftarkan dengan pembukuannya dalam buku tanah yang membuat data *yuridis* dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ikurnya dicatat pula surat ukur tersebut, pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan serta pemegang hak dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah terdaftar menurut PP No. 24 Tahun 1997.³⁰

c. Sanksi Pendaftaran Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, 39, dan 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya akan dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, tindakan administratif tersebut tidak mengurangi kemungkinan tuntutan ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Kepala Kantor Pertanahan yang dalam tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tersebut dan ketentuan peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

³⁰ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm.430.

Peraturan perundang-undangan lain yang juga wajib diperhatikan ketentuannya, baik oleh PPAT maupun Kepala Kantor Pertanahan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1994 *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dan Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan UU Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. PPAT dilarang membuat akta dan Kepala Kantor Pertanahan dilarang melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah sebelum diserahkan kepadanya fotocopy surat setoran pajak penghasilan dan fotocopy surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang wajib dibayar. Pelanggaran atas larangan tersebut ada ancaman hukumannya, yaitu bagi PPAT sanksi administratif dan denda sebesar Rp. 7.500.000,- (*tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) untuk tiap pelanggaran begitu juga untuk pejabat lelang, sedangkan bagi Kepala Kantor Pertanahan dikenakan sanksi administratif berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 1980 Tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil.³¹

Sanksi lainnya bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan Pasal 38, 39 dan 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk adalah tindakan administrasi yang berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut, kiranya perlu juga diperhatikan bahwa PPAT sebagai salah seorang Pejabat Pelaksana

³¹ FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, hlm. 105.

Pendaftaran Tanah, adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang bisa terkena ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.³²

d. Biaya Pendaftaran Tanah

Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri, demikian isi Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adapun yang dimaksud dengan Peraturan Pemerintah tersendiri” adalah Peraturan Pemerintah pelaksanaan Undang-Undang No. 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau pejabat yang ditunjuknya dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya pendaftaran, jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran. Biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, meliputi biaya untuk:

- a. Pelayanan pendaftaran tanah;
- b. Pelayanan pemeriksaan tanah;
- c. Pelayanan informasi tanah;
- d. Pelayanan konsolidasi tanah secara swadaya;
- e. Pelayanan redistribusi tanah secara swadaya;

³² FX. Sumarja, *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2008, hlm. 69.

- f. Penyelenggaraan pendidikan program Diploma I pengukuran dan pemetaan kadastral;
- g. Pelayanan penetapan hak atas tanah.³³

Pelayanan pendaftaran tanah, meliputi biaya-biaya sebagai berikut:

- a. Pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- b. Pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali;
- c. Pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Biaya pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah terdiri dari biaya untuk pelayanan:

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik;
- b. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistemik;
- c. Pengembalian batas;
- d. Pembuatan peta situasi lengkap (*Topografi*).

Besaran masing-masing biaya terkait dengan pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah ditentukan dengan menggunakan rumus tertentu yang diatur dalam PP No. 46 Tahun 2002. Biaya pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah masing-masing sebesar Rp. 25.000,- (*dua puluh lima ribu rupiah*).³⁴

2.3.4 Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan

³³ *Ibid*, hlm. 106.

³⁴ *Ibid*, hlm. 107.

ketentuan peraturan perundang-undangan, dalam melaksanakan tugas, ATR/BPN menyelenggarakan fungsi:

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan ATR/BPN;
8. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan ATR/BPN;
9. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan, untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi ATR/BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah ATR/BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota. Kantor Pertanahan dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) Kantor Pertanahan di tiap kabupaten/kota.

2.3.5 Pelaksana dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan sesuai dengan pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 11 menentukan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

2.3.5.1 Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, misalnya pembuatan akta oleh PPAT dan PPAT Sementara, pembuatan akta ikrar wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi.³⁵

Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang

³⁵ FX. Sumarja, *Loccit*, hlm. 33.

dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pertama kalinya pendaftaran tanah dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistemik dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistemik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistemik dilaksanakan atas prakarsa pemerintah yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa pendaftaran tanah secara sporadik adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi kegiatan sebagai berikut:

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik, dilakukan dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi:
 - 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah;
 - 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 - 4) Pembuatan daftar tanah;
 - 5) Pembuatan surat ukur.
- b. Pembuktian hak baru dan hak lama serta pembukuannya;

- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2.3.5.2 Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pelaksana pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan PPAT Sementara yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 mengenai Pemindahan Hak, Pasal 44 mengenai Pembebanan Hak, Pasal 51 mengenai Pembagian Hak Bersama, serta Pasal 62 mengenai sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemegang hak diwajibkan untuk mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis kepada kantor pertanahan. Perubahan data fisik yang dimaksud adalah apabila diadakan pemisahan, pemecahan atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar, sedangkan perubahan data yuridis misalnya apabila diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terbagi menjadi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, terdiri dari:
 - 1) Pemindahan hak;
 - 2) Pemindahan hak dengan lelang;
 - 3) Peralihan hak karena pewarisan;
 - 4) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - 5) Pembebanan hak;
 - 6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - 7) Lain-lain.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, terdiri dari:
 - 1) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 - 2) Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;
 - 3) Pembagian hak bersama;
 - 4) Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
 - 5) Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
 - 6) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
 - 7) Perubahan nama.

Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data *yuridis* objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Peraturan selanjutnya mengenai perubahan data fisik atau data *yuridis* diatur dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang

Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menurut Pasal 94 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN adalah sebagai berikut:

Perubahan data yuridis dapat terjadi karena beberapa hal, yaitu:

- a. Peralihan hak karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. Peralihan hak karena pewarisan;
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. Pembebanan hak tanggungan;
- e. Peralihan hak tanggungan;
- f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan;
- g. Pembagian hak bersama;
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan;
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.³⁶

Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. Pemecahan bidang tanah;
- b. Pemusnahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah³⁷

³⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Ed. 1. Cet. 2*, Kencana. Jakarta 2011, hlm. 36.

³⁷ *Ibid.*

Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah hanya mengatur hal-hal yang bersifat umum, sedangkan ketentuan-ketentuan yang lebih rinci diatur dalam peraturan pelaksana tersendiri, sehingga aturan-aturan mengenai pendaftaran tanah dapat lebih mudah untuk mengikuti perkembangan teknologi. Peraturan Pelaksana dari PP Pendaftaran Tanah yang berlaku adalah Peraturan Menteri Agama/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.³⁸

Dasar Hukum Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Pasal 23 UUPA menjelaskan mengenai dasar hukum pemeliharaan data pendaftaran tanah, yakni:

- 1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19;
- 2) Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berisikan:

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data *yuridis* objek pendaftaran tanah yang telah didaftar;
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.

³⁸ Suwito, *Ketentuan Petunjuk Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, CV. Laksana Mandiri, Jakarta, 1998, hlm. 71-72.

Dasar hukum selanjutnya adalah Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berisi, “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan perubahan data fisik dan data *yuridis* objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”. Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berisi “Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah”.

BAB III METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Sistematis artinya menggunakan sistem tertentu, metodologis artinya menggunakan metode atau cara tertentu dan konsistensi berarti tidak ada hal yang bertentangan dalam kerangka tertentu.²⁶ Penelitian sangat diperlukan untuk memperoleh data yang akurat sehingga dapat menjawab permasalahan sesuai dengan fakta atau data yang ada dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

3.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan, sehingga mencapai tujuan penelitian. Pendekatan masalah dalam penelitian ini dilakukan dengan pendekatan masalah secara normatif dan empiris, sesuai dengan dasar hukum yang dipakai yakni Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendekatan secara normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan lain yang ada

²⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), Hlm. 2.

kaitannya dengan pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pringsewu, sedangkan pendekatan secara empiris adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara turun langsung ke lapangan untuk memperoleh data primer.

Dalam pendekatan normatif dan empiris terdiri dari beberapa langkah, antara lain:

- a. Identifikasi pokok bahasan dan subpokok bahasan berdasarkan rumusan masalah;
- b. Identifikasi ketentuan hukum normatif yang menjadi tolak ukur terapan yang bersumber dari dan lebih sesuai dengan subpokok bahasan;
- c. Penerapan ketentuan hukum normatif sebagai tolak ukur terapan pada peristiwa hukum yang bersangkutan, yang menghasilkan perilaku yang sesuai atau tidak sesuai.

3.2 Data dan Sumber Data

Data dan Sumber Data yang digunakan adalah

- a. Data Primer, yaitu data yang bersumber dari objek penelitian lapangan, data diperoleh dari responden yang berupa keterangan atau penjelasan-penjelasan tentang pendaftaran tanah.
- b. Data sekunder adalah data yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku literatur terkait. Data sekunder terdiri atas:
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu :
 - a) Undang-Undang Dasar 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

- c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 - d) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010 Tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil.
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2017 Tentang Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Tertentu Berupa Harta Bersih Yang Diperlakukan Atau Dianggap Sebagai Penghasilan;
 - h) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya;
 - i) Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional Bidang Pertanahan.
 - j) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang bersumber dari literatur – literatur, bahan kuliah yang berkaitan dengan penelitian ini.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti website, surat kabar, kamus hukum dan lain – lain.

3.3 Prosedur Pengumpulan Data

Berdasarkan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, maka metode pengumpulan data yang digunakan adalah:

3.3.1 Studi Pustaka

Studi Pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Adapun cara yang dilakukan yaitu dengan mengidentifikasi data sekunder yang diperlukan, inventarisasi data yang sesuai dengan rumusan masalah, mengutip literatur dan undang-undang yang berhubungan dengan materi penelitian.

3.3.2 Studi Dokumen

Studi Dokumen adalah dengan cara membaca, menelaah, dan mengkaji dokumen kewenangan BPN Terhadap Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Pringsewu serta dokumen lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.3.3 Wawancara

Dalam studi lapangan tersebut dilakukan dengan wawancara (*interview*) secara langsung dengan alat bantu pernyataan yang sifatnya terbuka yang dapat dikembangkan pada saat wawancara berlangsung.

3.4 Prosedur Pengolahan Data

Setelah mengumpulkan data, selanjutnya dilakukan pengolahan data sehingga dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan yang diteliti. Data yang telah terkumpul, diolah melalui pengolahan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

1. Pemeriksaan data, yaitu mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar, dan sudah sesuai atau relevan, sehingga data yang terkumpul benar-benar bermanfaat untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.
2. Rekonstruksi data, yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, logis sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan.
3. Sistematika data, yaitu penelusuran data berdasarkan urutan data yang telah ditentukan sesuai dengan ruang lingkup pokok bahasan secara sistematis.

3.5 Analisa Data

Setelah data telah tersusun secara sistematis, maka tahap selanjutnya adalah menganalisis data ini dengan cara yuridis kualitatif yaitu mengungkapkan dan menguraikan data yang diperoleh dalam bentuk kalimat perkalimat yang disusun secara terperinci, logis dan sistematis mengenai pokok bahasan sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan. Setelah semua data selesai diolah secara kualitatif, kemudian dianalisa sesuai dengan pokok bahasan yaitu menganalisa tentang kewenangan BPN Terhadap Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Pringsewu.

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Pringsewu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa termuat pendaftaran tanah dapat dilaksanakan secara sistemik dan sporadik (perorangan) dengan membawa persyaratan yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kantor Pertanahan memiliki kewenangan pemeliharaan data pendaftaran tanah, serta Kepala Kantor Pertanahan membina pembantu pelaksana pendaftaran tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT dan PPAT Sementara), Panitia Ajudikasi, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, Pejabat Kantor Lelang.
2. Faktor-faktor Penghambat Pelaksanaan Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Pringsewu adalah adanya kesalahan informasi yang diberikan oleh pihak pemohon, adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain pada saat proses pendaftaran tanah (*ajudikasi*) berlangsung, pemohon menggunakan jasa orang lain.

5.2 Saran

Saran dalam penelitian ini adalah Kementerian ATR/BPN khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Pringsewu harus memaksimalkan sosialisasi dan mempermudah akses pendaftaran tanah kepada para pemohon pendaftar tanah baik secara sistemik dan sporadik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Harsono, Boedi, 2009, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Penerbit Djambatan
- Ismaya, Samun, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta, Graha Ilmu
- Marlina, 2006 *Skripsi: Pelaksanaan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah*, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung,
- Muhammad, Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, 2008, *Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta, Kencana ed-1 cet-V.
- Ridwan, HR, 2013 *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Urip, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Ed. 1. Cet. 2*, Kencana. Jakarta
- Sayekti, Sri, *Hukum Agraria Indonesia*, Unila Press, Lampung
- Suandra, Wayan, 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta, Bumi Aksara..
- Sumarja, FX., 2009, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung.
- , 2008, *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia*, Universitas Lampung, Bandar Lampung.
- Sunggono, Bambang, 2012 *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Suwito, 1998, *Ketentuan Petunjuk Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3*

Tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, CV. Laksana Mandiri, Jakarta.

Syahrani, Riduan, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Peraturan Perundang-undangan :

- a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
- b. UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. UU No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;
- d. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010 Tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2017 Tentang Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Tertentu Berupa Harta Bersih Yang Diperlakukan Atau Dianggap Sebagai Penghasilan;
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.
- h. PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- i. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2016 Tentang Perangkat Daerah;
- j. Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional Bidang Pertanahan.

- k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksana PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. Sumber Lain

<https://academicjournal.yarsi.ac.id/article/pdf//kewenangan-pemerintah-kabupaten/kota-dalam-bidang-pertanahan>, diakses pada tanggal 22 Agustus 2017, hari Senin, jam 16.00 wib.

<http://alyaza26.blogspot.co.id/2011/08/tinjauan-umum-mengenai-badan-pertanahan.html>, diakses pada hari selasa, tanggal 29 Agustus 2017, jam 09.35

<http://wikipedia.co.id/2011/08/tinjauan-umum-mengenai-tata-ruang.html>, diakses pada hari selasa, tanggal 29 Agustus 2017, jam 10.30