

TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH (PP) NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

ROSIDI, AHMAD

Dosen Fakultas Hukum Universitas gunung rinjani
Selong-Lombok Timur

Email : Email : odik4@yahoo.com

ABSTRAK

Pendekatan yang digunakan adalah Normatif melalui pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*). Adapun tujuannya untuk mengetahui Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah dan untuk mengetahui perlindungan hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah. Terkait dengan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur Sesuai. Pendaftaran hak atas tanah di jalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan setelah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) baru didaftarkan kepada Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) yang sudah ditunjuk dan resmi oleh pemerintah. Mengenai perlindungan hukum pendaftaran hak atas tanah Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961, tujuan pendaftaran tanah tidak dinyatakan dengan tegas. Pendaftaran tanah yang dinyatakan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan untuk, 1). Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, 2). Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, 3). Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

Kata Kunci: Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah

ABSTRACT

The approach used is the normative approach through law (*Statute Approach*). As for his goal to know Prosedur the registration of land rights and to know the legal protection the registration of land rights, according to the Government Regulation (PP) No. 24 Year 1997 On registration of land rights. Related to the registration of land rights in the Office of the national land Agency East Lombok Regency accordingly. Registration of land rights is run in accordance with the applicable provisions and after going through the national land Agency (BPN) has registered to the land deed official (PPAT) who have been appointed and authorized by the Government. Concerning the protection of the legal registration of land rights in the PP No. 10 Years 1961, land registry purposes not stated unequivocally. Land registry is stated in article 3 PP Number 24 year 1997 aims to 1). To provide legal certainty and legal protection to the rights of a holder of land, units, flats and other rights listed, in order to easily be able to prove himself as the holder of the right in question, 2). To provide information to the parties concerned including the Government so that it can easily obtain data required in legal deeds held concerning fields of land and flats units that are already registered , 3). For in this orderly administration of land;

Keywords: registration of land rights and legal protection Pemegang land rights

PENDAHULUAN

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan tertulis sebagai pelaksanaan Undang-Undang pokok agraria No. 5 tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok agraria, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada dan atas tanah yang dipunyai.

Dari uraian di atas dapat dijelaskan hukum merupakan sistem yang terdiri dari sub sistem hukum yang saling berkaitan satu sama lainnya dan saling bekerjasama untuk mencapai tujuan hukum yakni keadilan (*gerechtigheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*), didalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pertama-tama dasar kenasionalan itu diletakkan dalam pasal 1 ayat(2), yang menyatakan bahwa, "seluruh wilayah Indonesia kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia." Pasal 1 ayat (2) menjelaskan bahwa : "seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara.

Dalam peraturan pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 Ayat (1) menguraikan yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Hak milik berdasarkan pasal 20 Undang-Undang pokok agraria merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi wewenang untuk mempergunakan segala keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.

Sifat terkuat dan terpenuhi artinya yang paling kuat dan penuh bagi pemegang hak milik dan mempunyai hak untuk bebas menjual, menghibahkan, menukarkan dan mewariskan. hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang mengenai tanah yang di hakinya, karna telah ditetapkan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 UUPA Pasal 26 Ayat (1) ditentukan bahwa "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk peralihan hak milik serta pengawasannya diatur oleh Pemerintah, sedangkan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 34 Ayat 2 Dan Pasal 54 Ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa; peralihan hak guna bangunan dan hak pokok salah satunya terjadi karena jual beli". Sedangkan pasal 34 ayat (5) menyebutkan bahwa "jual beli yang dilakukan dihadapan notaris yang nantinya akan dibuktikan dengan akta tanah".

Pada umumnya jual beli adalah menukar suatu barang dengan cara yang tertentu. Namun di dalam pasal 1457 KUHP data jual beli yang obyeknya tanah, mempunyai pengertian "jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah "penjual" berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan, kepada pihak lain yang disebut "pembeli". Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.

Dalam hukum adat "jual beli tanah" bukan perbuatan hukum jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan pemindahan atau peralihan hak pembayaran tunai. Artinya, harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli.

Sebelum membuktikan hak milik dari jual beli maka seseorang harus melakukan proses peralihan hak milik terlebih dahulu seperti yang dijelaskan dalam Undang Undang No 5 Tahun 1960 Pasal 23 UUPA menjelaskan bahwa: "Hak milik, demikian

pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan". Agar jual beli yang dilakukan nantinya akan mendapatkan kepastian hukum. Selanjutnya apabila tanah yang sudah berpindah kepemilikannya itu harus didaftarkan seperti ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pendaftaran Tanah, supaya nantinya mendapatkan bukti kepemilikan dengan akta tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan pasal UUPA, tetapi lebih dari itu peraturan pemerintah tersebut menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu catur tertib pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia (Urip Santoso, 2010:5).

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat di rumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur hukum pendaftaran hak atas tanah sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah?
2. Apa saja bentuk perlindungan hukum pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah (PP). No. 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Lombok Timur?

METODE PENELITIAN

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode penelitian hukum normatif atau penelitian kepustakaan. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Tahapan pertama penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum obyektif (norma hukum), yaitu dengan mengadakan penelitian terhadap masalah hukum. Tahapan kedua penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum subjektif (hak dan kewajiban). Penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif yaitu menggambarkan gejala-gejala secara umum ke khusus (Soekanto, 2009:13-14).

PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

A. Prosedur Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Sesuai Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Kabupaten Lombok Timur.

Didalam prosedur hukum pendaftaran hak atas tanah, dapat mengajukan permohonan atas sesuatu untuk memiliki dan menguasai sesuatu secara diakui dimata hukum sedangkan hak atas tanah adalah kekuasaan, kewenangan menggunakan tanah, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut.

Tanah juga merupakan bagian dari kehidupan masyarakat, bahkan bagian dari kehormatan, karena itulah tanah bukan saja dilihat dari hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi. Tetapi lebih dari itu tanah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat, lebih-lebih lagi masyarakat Indonesia yang agraris dimana lebih dari 60% penduduknya hidup di sekitar pertanian. Selain itu tanah sebagai ajang kehidupan dan salah satu faktor produksi yang penting, disamping harus menjamin tersedianya ruang untuk membangun sarana dan prasarana. Dalam peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 Ayat (1) menguraikan yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan pasal UUPA, tetapi lebih dari itu peraturan pemerintah tersebut

menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu catur tertib pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia.

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan adanya macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada masyarakat, baik secara individu maupun secara bersama-sama yang didasarkan pada hak menguasai Negara.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Macam- macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam- macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil) Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian (Urip Santoso, 2008:89).

Yang menjadi subjek hak milik adalah yang terdapat dalam Pasal 21 UUPA, antara lain:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- c) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena

perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- d) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini, (Budi Harsono, 2006: 58)

Terjadinya hak milik diatur melalui beberapa cara antar lain:

1. Melalui hukum adat yang diatur dalam peraturan pemerintah.
2. Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah
3. Ketentuan undang-undang.

Hapusnya hak milik lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 27 UUPA antara lain:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara yang disebabkan pencabutan hak untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat.
- b. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, sedangkan yang ketiga karena tanah diterlantarkan.
- c. Tanahnya musnah sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2);

Lebih lanjut diatur dalam Pasal 4 PP Nomor 40 Tahun 1996 mengenai tanah yang dapat diberikan HGU, yaitu:

1. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara.
2. Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya dari kawasan hutan.
3. Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan keputusan Presiden.

Dari hasil wawancara penulis dengan Bapak Nurlim, S.AP Selaku Kasubag Tata Usaha Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur Menyatakan Tentang Prosudural Pendaftaran Hak Atas Tanah Sudah dilakukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 yang dimana meliputi ketentuan pengajuan persyaratan sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh

- pemohon atau kuasanya di atas materai
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan yang telah dicocokkan dengan aslinya.
- c. Photo copy identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), permohonan dan kuasa apabila dikuasakan ,yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Menyajikan Bukti kepemilikan tanah atau hak milik atas tanah.
- e. Photo copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan bukti penyerahan SPB (BPHTB).
- f. Melampirkan SSP/PPH sesuai dengan ketentuan (*Wawancara Kasubag Tata Usaha Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur . Tanggal 16, Oktober, Pukul 10.00 Wita*).

Selanjutnya mengenai pendaftaran hak atas tanah selama berlangsungnya proses pendaftaran hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur tidak ada penolakan jika sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan dalam pendaftaran hak atas tanah terdapat 2 jenis perogram pemerintah atau yang di sebut PRONA dan RUTIN atau mandiri atau dengan datang sendiri mengurus ke kantor Badan Pertanahan Nasional tutur bapak Nurlim, S.AP.

Dari hasil wawancara penulis dan uraian diatas dapat penulis simpulkan terkait dengan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Badan Petanah Nasional Kabupaten Lombok Timur Sesuai Dengan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah. Pendaftaran hak atas tanah di jalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan setelah melalui BPN baru didaftrkan kepada PPAT yang sudah ditunjuk dan resmi oleh

pemerintah. terkait dengan penolakan pun tidak akan terjadi apabila memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku.

Pasal 1

“Pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Pasal 2

“PPAT Sementara adalah pejabat pemerintahan yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.”

Sedangkan Undang-Undang Notaris No.32 Tahun 2004 Pasal 15 menjelaskan

Pasal 1

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan hukum yang diharuskan oleh peraturan Perundang-Undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, penyimpanan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Salah satu tugas notaris menurut Pasal 2 notaris berwenang membuat akta tanah yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang.

Dari uraian di atas penulis dapat memberikan keterangan tentang tugas notaris yang dimana bertugas membuat akta otentik sebagai salah satu pejabat PPAT yang ditunjuk oleh pemerintah untuk memberikan kepastian kepemilikan atas sebidang tanah dan rumah susun lainnya yang

terdaftar untuk memberikan kepastian hukum yang jelas.

B. Bentuk Perlindungan Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Lombok Timur.

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah “Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.

Berdasarkan pengertian diatas pendaftaran tanah merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Sedangkan penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pengukuran pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA berlaku sebagai alat bukti yang kuat (Budi Harsono, 2006: 74).

Dengan adanya pendaftaran tanah seseorang dapat secara mudah memperoleh keterangan-

keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak yang dimiliki, luas tanah, letak tanah, apakah telah dibebani dengan hak tanggungan atau tidak. Dengan demikian penyelenggaraan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 telah menggunakan asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas tercermin dengan adanya pendaftaran tanah yang menyebutkan subyek haknya, jenis haknya, peralihan dan pembebanannya. Sedangkan asas spesialisitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah tersebut seperti luas tanah, letak tanah, dan batas-batas tanah. Asas publisitas dan asas spesialisitas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga siapa saja yang ingin mengetahui data-data atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan. Oleh karenanya setiap peralihan hak atas tanah tersebut dapat berjalan lancar dan tertib serta tidak memakan waktu yang lama.

Bapak Nurlim S.AP Menjelaskan mengenai kepastian perlindungan hukum pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut PP. No. 24 Tahun 1997 sudah sangat jelas dimana Dalam kedua sistem pendaftaran tersebut akta merupakan sumber data yuridis yang merupakan, sistem pendaftaran akta, pendaftaran berarti mendaftarkan peristiwa hukumnya yaitu peralihan haknya dengan cara mendaftarkan akta. Akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah yang bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang

disebut dalam akta yang didaftar (*Wawancara Kasubag Tata Usaha Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur*. Tanggal 16, Oktober, Pukul 10.00 Wita).

Selanjutnya di daftarkan pada petugas pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dalam sistem pendaftaran hak, pemegang hak yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum sehingga pendaftaran berarti mendaftarkan status seseorang sebagai pemegang hak atas tanah. Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan akta yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Dalam sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif. Sebelum dilakukan pendaftaran hak oleh pejabat pendaftaran tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan.

Mengenai perlindungan hukum pendaftaran hak atas tanah Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961, tujuan pendaftaran tanah tidak dinyatakan dengan tegas. Pendaftaran tanah yang dinyatakan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan untuk :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah

dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

Berdasarkan Uraian bab terdahulu maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah Sesuai Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Terkait dengan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur sudah Sesuai Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah. Pendaftaran hak atas tanah di jalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan setelah melalui BPN baru didaftarkan kepada PPAT yang sudah ditunjuk dan resmi oleh pemerintah. Terkait dengan penolakan pun tidak akan terjadi apabila memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku.
2. Dari uraian diatas penulis dapat menyimpulkan tentang pentingnya tanah salah satu kebutuhan primer yang jumlahnya tetap dan tidak bertambah sedang jumlah manusia semakin bertambah dan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, oleh karna itu perlu di tetapkan hak kepemilikannya oleh seseorang yang memiliki hak atas tanah tersebut agar dapat memberikan kepastian hukum melalui pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran di lakukan melalui tahap kepada BPN dan PPAT sehingga dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bila terjadi suatu permasalahan hukum.

B. Saran

1. Penulis Menyarankan untuk diberikannya sosialisasi secara khusus ke setiap desa-desa untuk memberikan pengarahan kepada

masyarakat akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah sehingga masyarakat mengetahui pentingnya kepastian hukum dari pendaftaran hak atas yang dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atas haknya yang dimana diketahui pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah, yang dimana tujuannya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dan memudahkan seseorang mendapat data tentang hak kepemilikannya.

2. Hendaknya di dalam (PP) No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran hak atas tanah, harus lebih ditegakkan supaya Masyarakat bisa terlindungi atas hak yang dimiliki.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Harsono Budi, 2006, *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta. Djabatan .
- _____2008, *Hukum Agraria Indonesia : "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*, Jakarta. Djabatan.
- Marwan , M, dan, Jimmy, 2009, *Kamus Hukum Dictionary Of Law Complete Edition* Surabaya: Reality Publisher Cetakan I hal. 258
- Oka Marindra AA, 1996 *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan*, Jakarta. sinar Harapan.
- Parlindungan A.P, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung. Mandar Maju.

Rusli Hardijan, 2006 "*Metode Penelitian Hukum Normatif: Bagaimana?*", Law Review Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Volume V No. 3

Salle Aminuddin, dkk. 2010, *Hukum Agraria*, Makasar : AS Publishing.

_____ 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta. AS Publishing.

Soekanto Soerjono dan Mamudji Sri, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke - 11. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.

_____ 1986 Edisi II, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.

_____ 1984 Edisi I, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta. Universitas Indonesia.

Sugiarto Umar Said, 2013, *Pengantar Hukum Indonesia* hal. 130 Jakarta. Grafindo.

Urips Santoso, 2008, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group*. Jakarta.

Perundang- Undangan

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Pokok-Pokok Agraria*

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah Presiden Republik Indonesia*

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Indonesia, Undang-Undang No. 37 Tahun 1998 *Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*

Indonesia, Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 *Tentang Jabatan Notaris*.

Internet

<http://kbbi.web.id/index.php?w=juang%3Csup%3E1%3C%2Fsup%3E>, dikutip pada 20 mei 2017, pukul 14.53

<http://www.wordpress.com.sifat-kimia-tanah>, dikutip pada 21 mei 2017, pukul 20.15

<http://wilkpedia.lombok> timur demografi.com. dikutip pada tanggal 18 Oktober 2017 pukul 10.00Wita

[www://httpss.bpn.nasional.Tugas.dan.Fungsi.Menyeluruh.com](http://www.bpn.nasional.Tugas.dan.Fungsi.Menyeluruh.com), Diakses Tanggal 10,Oktober 2017 Jam 11.00

A. Wawancara

Bapak Nurlim, *Wawancara Kasubag Tata Usaha Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur* . Tanggal 16, Oktober,2017. Pukul 10.00 Wita.