

**UNIVERSITAS BENGKULU
FAKULTAS HUKUM**



**PENERAPAN ASAS PUBLISITAS DALAM
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN KEPAHIANG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Dan Memenuhi
Persyaratan Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

**ANKALA HAGIB
NPM : B1A110025**

**BENGKULU
2014**

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik sarjana, baik di Universitas Bengkulu maupun di perguruan tinggi lainnya;
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan, dan hasil penelitian saya sendiri, yang disusun tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan apabila dikemudian hari dapat dibuktikan adanya kekeliruan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia untuk menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang diperoleh dari karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Bengkulu

Bengkulu,.....

Yang Membuat Pernyataan



ANKALA HAGIB
B1A110025

MOTTO

1. “Sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar” (*Q.S. Al-baqarah ayat 153*)
2. “Sesungguhnya mereka yang beriman dan beramal soleh, tentulah kami tidak akan menyiapkan pahala orang-orang yang mengerjakan amalannya dengan baik”
(*Q.S Al-Kahfi ayat 30*)
3. Beranikanlah dirimu!! sebab berjuta-juta orang yang berhasil bukan karena pandai, tapi berhasil karena keberanian.....
4. Kemenangan atau keberhasilan hanya dapat dicapai dengan kesabaran.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan kepada :

1. Ayahku Syahrul Zaipin dan Ibuku Martini yang telah mendidikku, mengasihiku dan mendo'akanku, sehingga aku dapat menyelesaikan skripsi ini
2. Kakakku Daven Padila, S.Kom dan adikku Twenty Mariza Syafirti yang telah memberikan semangat,
3. Krisno Kusdibyoyang selalu memberikan saran dan kritik dalam menyelesaikan skripsi ini,
4. Sahabat-sahabatku, dan
5. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Bengkulu

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanhirahim

Assalamualaikum.Wr.Wb

Alhamdulillah penulis ucapkan pada Allah Swt, karena atas rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bengkulu.

Skripsi ini berjudul : “Penerapan Asas Publisitas Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang”, Karena masalah keagrariaan khususnya yang berkenaan dengan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di negara kita merupakan permasalahan yang sangat penting.

Penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk mengurangi konflik, sengketa, dan perkara khususnya mengenai status kepemilikan hak atas tanah serta dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah tanpa mengenyampingkan UUPA sebagai induk dari peraturan keagrariaan di Indonesia.

Selanjutnya dalam menyelesaikan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bantuan dan bimbingan yang sangat berharga dari berbagai kalangan. Oleh karena itu

pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga, teristimewa kepada :

1. Yang terhormat Bapak M.Abdi, S.H, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bengkulu
2. Yang terhormat Prof. Dr. Herawan Sauni, S.H, M.Si, selaku Pembimbing Utama yang telah memberikan bimbingan, mengarahkan dan memberi petunjuk dalam penulisan skripsi ini.
3. Yang terhormat Bapak Hamdani Ma'akir, S.H, M.Hum, selaku Pembimbing Pendamping yang telah membimbing dan dukungan dalam penulisan skripsi ini.
4. Yang terhormat Bapak Ibu Dr. Emelia Kontesa, S.H, M.Hum dan Ibu Rahma Fitri, S.H, M.Hum, selaku Penguji I dan Penguji II
5. Yang terhormat Bapak Adi Bastian, S.H, M.Hum, selaku Pembimbing Akademik yang selalu memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini
6. Bapak-bapak, ibu-ibu dosen dan seluruh karyawan yang telah membantu dan membimbing penulis selama belajar di Fakultas Hukum Universitas Bengkulu
7. Ir. Krisno Kusdibyso selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kepahiang yang selalu membantu serta membimbing dalam penulisan skripsi ini
8. Hadi Alan Kurniawan, Sri Kuntjoro, Romeli Santiago, M.Saleh selaku keluarga yang selalu memberikan masukan dalam penulisan skripsi ini
9. Serta kawan-kawanku sealmamater angkatan 2010 antara lain : Dedi Anggoro, Rudi Hartono, Enos Alexander, M.Danil, Ardani Mahendra, yang telah berpartisipasi membantu dalam menggarap skripsi ini.

Dalam kesempatan ini penulis secara khusus mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada ibunda tercinta yang telah memberi seluruh cinta kasihnya dan curahan sayang tak ternilai kepada penulis dengan harapan dapat menjadi orang yang bertaqwa kepada Allah SWT, berbakti kepada orang tua dan berguna bagi bangsa dan negara, selanjutnya ungkapan rasa sayang dan ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada kekasihku tercinta serta saudara-saudaraku tersayang yang setia dan penuh rasa sayang memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.

Demikian secara ringkas apa yang dapat dikemukakan dalam skripsi ini, mudah-mudahan skripsi ini besar manfaatnya bagi kita semua sesuai dengan harapan penulis.

Wassalamualaikum
Bengkulu, 27 Juni 2014

Ankala Hagib

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Kerangka Pemikiran	7
E. Keaslian Penelitian	18
F. Metode Penelitian	21
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
1. Pendafatarn Tanah.....	27
2. Obyek Pendaftaran Tanah	29
3. Asas dan Sistem Pendaftaran Tanah	33
4. Asas Publisitas.....	36
BAB III PENERAPAN ASAS PUBLISITAS DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KEPAHANG.....	39
BAB IV HAMBATAN-HAMBATAN PENERAPAN ASAS PUBLISITAS DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KEPAHANG	80
BAB V PENUTUP	
A Kesimpulan	84
B. Saran.....	85

DAFTAR PUSTAKA	86
----------------------	----

LAMPIRAN

Lampiran 1	89
Lampiran 2	90
Lampiran 3	91
Lampiran 4	93
Lampiran 5	98
Lampiran 6	99
Lampiran 7	100
Lampiran 8	105
Lampiran 9	109
Lampiran 10	110
Lampiran 11	111
Lampiran 12	112
Lampiran 13	113

ABSTRAK

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menghasilkan sebuah produk sertipikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas suatu bidang tanah. Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran tentang penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia menganut asas publisitas. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang dan untuk mengetahui hambatan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris, Hasil penelitian bahwa penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pada tahun 2011 sampai dengan 2013 yang dilakukan secara sistematis dan secara sporadis di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang tidak dilakukan, karena hak atas tanah bidang tanah yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang berasal dari tanah Negara dan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui proses pemberian hak, kemudian untuk penerapan asas publisitas dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan dan apabila masyarakat ingin mengetahui keterangan mengenai suatu bidang tanah diberikan dalam bentuk SKPT dengan seizin Kepala Kantor. Adapun hambatan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten antara lain : Tidak adanya hak-hak lama atas tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten kepahiang dan tidak ada Peta blok yang menunjukkan tanah-tanah bekas hak-hak lama.

Kata Kunci : Asas Publisitas, Pendaftaran Tanah

ABSTRACT

Registration of land is done to produce a product certificate as a proof of title to a parcel of land. This study was conducted to get an overview of the application of the principle of publicity in the implementation of land registration in the District Land Office Kepahiang. Based on Government Regulation Number 24 Year 1997 on Land Registration, implementation of land registration in Indonesia adheres to the principle of publicity. The purpose of this study to determine the application of the principle of publicity in the implementation of land registration in the District Land Office to determine barriers Kepahiang and application of the principle of publicity in the implementation of land registration in the District Land Office Kepahiang. This type of research is empirical research, the research results that the application of the principle of publicity in the implementation of land registration in 2011 to 2013 were carried out in a systematic and sporadic in the District Land Office Kepahiang not be done, because the rights to land parcels of land registered in the Land Office Kepahiang District derived from State land and land for the first time registration is done through the process of granting the right, then to the application of the principle of publicity in the land registration data maintenance done and if people want to find information about a parcel of land given in the form SKPT with the permission of the Head Office. The barriers to the application of the principle of publicity in the implementation of land registration in the District Land Office, among others: Absence of long rights on land that has not been registered at the District Land Office Kepahiang and no block maps that show the former lands of the old rights.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah tanah bagi manusia tidak ada habis-habisnya, karena tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah bukan saja sebagai tempat tinggal, tempat bertani, lalu lintas, tetapi pada akhirnya tanah sebagai tempat manusia dikuburkan. Sebagaimana diketahui sebelum berlakunya Undang-undang pokok Agraria, di Indonesia berlaku dua sistem hukum agraria di tempat dan waktu yang sama.

Eddy Ruchiyat mengemukakan bahwa “ pada zaman kolonial ada tanah-tanah dengan hak-hak barat, misalnya tanah eigendom, tanah erfpact , tanah opstal, dan lain-lain, tetapi adapula tanah-tanah yang dikenal dengan hak-hak Indonesia (tanah adat), misalnya tanah-tanah ulayat, tanah milik, tanah usaha, tanah gogolan, tanah bengkok, tanah marga, dan lain-lain. ¹

Tanah-tanah barat atau tanah-tanah Eropa hampir semuanya terdaftar pada Kantor Pendaftaran tanah menurut *Overschrijvingsordonantie* atau Ordonasi Balik Nama (S.1834-27). Tanah-tanah Barat ini tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum agraria Barat, misalnya mengenai cara memperolehnya, peralihannya, lenyapnya (hapusnya), pembebanannya dengan hak-hak lain dan wewenang-wewenang serta kewajiban-kewajiban yang empunya hak. Tanah-tanah

¹ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1995, Halaman 5 .

barat diatur di dalam KUH Perdata. Tanah-tanah Indonesia (Tanah adat), yaitu tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia, hampir semuanya belum terdaftar.

Pada tanggal 24 September 1960 Pemerintah telah menetapkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan diundangkan dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960. Undang-undang ini kemudian dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria atau UUPA. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat maupun tanah-tanah dengan hak adat dikonversi. Konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk sistem dalam dari UUPA.²

Adapun sarana pokok yang diperlukan untuk menjamin hak atas tanah adalah penataan kembali pemilikan tanah melalui pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah dan untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, sesuai yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

² A.P Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah, Mandar Maju*, Bandung, 1994, Halaman 1

Untuk melaksanakan ketentuan ini, telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran tanah, yang kemudian pada tanggal 8 Juli 1997 diubah dengan Peraturan Pemerintah Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta petunjuk pelaksanaannya diatur dalam PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, dalam ketentuan umum Pasal 1 ayat (1) dinyatakan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur. Meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Kata-kata “rangkaiian” menunjukkan adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus menerus, berkesinambungan” menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya sampai persoalan itu selesai. Data yang telah terkumpul dan tersedia harus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, sehingga tetap sesuai dengan

keadaan terakhir. Pendaftaran tanah akan menghasilkan kepastian bukti hak atas tanah yang merupakan alat bukti yang kuat, sebagai dasar status kepemilikan tanah. Dengan adanya bukti hak atas tanah, maka seseorang dapat mempertahankan haknya dan mempergunakan hak tersebut sesuai dengan kepentingannya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi tiga bidang kegiatan yaitu bidang fisik atau teknis kadaster, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Kegiatan di bidang fisik dimaksudkan untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya dan lain-lain yang berkenaan dengan bangunan dan tanaman-tanaman yang ada di atas tanah itu.

Kegiatan yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidak hak-hak pihak lain yang membebaninya sedang kegiatan yang ketiga adakah penerbitan surat tanda bukti haknya. Surat tanda bukti hak atas tanah yang sudah terdaftar tersebut disebut sertipikat. Dengan adanya sertipikat, maka pada bidang tanah dapat diketahui kepastian letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, dan bangunan. Demikian pula untuk memperoleh kepastian status tanahnya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak hak-hak pihak lain.³

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah

³ Effendi Parangin, *Hukum Agraria Di Indonesia (suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, Rajawali, Jakarta, 1986, halaman. 97.

untuk pertama kali dilakukan melalui penegasan konversi atau pengakuan hak atau pemberian hak. Agar semua orang mengetahui atau dianggap mengetahui siapa pemilik suatu hak bidang tanah, apa status haknya, dan sudah terdaftar. Maka dilakukan pengumuman. Diumumkan selama 30 hari untuk pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis dan 60 hari secara sporadis. Pengumuman status pemilikan hak atas tanah merupakan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemberian informasi mengenai data yuridis dalam bentuk SKPT bagi pihak yang berkepentingan merupakan asas publisitas dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sangat penting, karena untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk memberikan sanggahan terhadap suatu bidang tanah yang didaftarkan sebelum diterbitkannya sertifikat apabila merasa keberatan, untuk memudahkan kepada semua pihak yang berkepentingan yang menyangkut terhadap suatu bidang tanah, untuk mendapatkan informasi dan supaya dapat menghindari terjadi sengketa tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yaitu suatu lembaga Pemerintahan Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi pertanahan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten. Kantor Pertanahan adalah unit kerja BPN di wilayah kabupaten atau kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Di Kabupaten Kepahiang pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang. Dalam kegiatan pra penelitian yang dilakukan oleh penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan, namun masih sering terjadinya sengketa kasus kepemilikan hak-hak atas tanah, data yang diperoleh penulis untuk ditahun 2011 ada 5 kasus, tahun 2012 ada 6 kasus dan tahun 2013 ada 3 kasus dan kemudian masih banyak masyarakat atau pihak-pihak yang berkepentingan sulit untuk mengetahui atas informasi-informasi terhadap suatu bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang. Menurut pengamatan sementara penulis, pada praktiknya penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah belum dilaksanakan dengan baik. Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti masalah tersebut dengan memilih judul: “ **Penerapan Asas Publisitas Dalam Pelaksanaan Pendaftaran tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang**”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Bagaimana penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang ?
2. Apa saja hambatan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang.
- b. Untuk mengetahui hambatan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang.

2. Manfaat Penelitian

- a. Secara teoritis diharapkan dapat memberi sumbangan bagi pendidikan ilmu hukum khususnya hukum perdata.
- b. Secara praktis untuk memberikan bahan masukan dan evaluasi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang dalam penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang.

D. Kerangka Pemikiran

Hukum benda adalah sub sistem dari Hukum Nasional. Sebagai sub sistem, hukum benda memiliki asas-asasnya sendiri yang lebih khusus (konkret). Menurut Maria Darus Badruzaman ada 10 asas umum yang sifatnya relative konkrit yang ada dalam hukum benda, yaitu:

a) Asas sistem tertutup

Asas sistem tertutup artinya bahwa hak-hak atas benda bersifat limitatif, terbatas hanya pada yang diatur undang-undang. Di luar itu dengan perjanjian tidak diperkenankan menciptakan hak-hak yang baru.

b) Asas hak mengikuti benda (*Zaaksgevolg, droit de suite*)

Asas hak mengikuti benda yaitu hak kebendaan selalu mengikuti bendanya di mana dan dalam tangan siapapun benda itu berada.

c) Asas publisitas

Yang dimaksud dengan publisitas (*openbaarheid*) adalah pengumuman kepada masyarakat mengenai status kepemilikan.

d) Asas spesialisitas

Dalam lembaga hak kepemilikan hak atas tanah secara individual harus ditunjukkan dengan jelas wujud, batas, letak, luas tanah. Asas ini terdapat pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas benda tetap.

e) Asas totalitas

Hak kepemilikan hanya dapat diletakkan terhadap obyeknya secara totalitas dengan perkataan lain hak itu tidak dapat diletakkan hanya untuk bagian-bagian benda.

f) Asas aksesibilitas

Dari asas totalitas ini muncul asas perlekatan (*accessie*), suatu benda lazimnya terdiri atas bagian-bagian yang melekat menjadi satu dengan benda pokok, seperti hubungan antara bangunan dengan genteng, kusen,

dan jendela. Asas ini menyelesaikan masalah status dari benda pelengkap (*accessoir*) yang melekat pada benda pokok (*principal*). Menurut asas ini pemilik benda pokok dengan sendirinya merupakan pemilik dari benda pelengkap. Dengan perkataan lain status hukum benda pelengkap mengikuti status hukum benda pokok. Benda pelengkap itu terdiri dari bagian (*bestanddeed*) benda tambahan (*bijzaak*) dan benda penolong (*hulpzaak*).

g) Asas pemisah horizontal

KUH Perdata mengenal asas perlekatan (*accessie*) vertical (tegak lurus) dalam pasal 571, 600, 601, 603 s/d 605. UUPA tidak menganut asas perlekatan saja, akan tetapi menganut pemisah horizontal yang diambil alih dari hukum adat. Jual beli hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang terdapat di atasnya. Jika bangunan (tanaman) akan mengikuti jual-beli hak atas tanah, harus dinyatakan secara tegas dalam akta jual beli. Namun pemerintah menganut *accessie* vertical untuk hak atas tanah yang sudah memiliki sertifikat. Pemisah horizontal dianut pemerintah untuk hak atas tanah yang belum ada sertifikatnya (Surat menteri pertanahan/agraria tanggal 8 Februari 1964 Undang-Undang No.91/14 jo S.Dep. Agraria tanggal 10 desember 1966 No. DPH/364/43/66). Dilihat dari kebutuhan masyarakat yang berkembang maka *accessie* vertical untuk tujuan tertentu perlu dipertahankan karena suatu benda tanpa *accessie* tidak ada artinya dijadikan obyek hukum.

h) Asas dapat diserahkan.

Hak pemilikan mengandung wewenang untuk menyerahkan benda.

i) Asas perlindungan

Asas ini dapat dibedakan dalam dua jenis yaitu perlindungan untuk golongan ekonomi lemah dan kepada pihak yang beritikad baik (*to goeder trouw*) walaupun pihak yang menyerahkannya tidak berwenang berhak (*beschikkingsonbevoegd*). Hal ini dapat kita lihat dalam Pasal 1977 KUHPerdara.

j) Asas absolut (hukum pemaksa)

Ketentuan-ketentuan yang mengatur hukum benda bersifat absolut (memaksa) artinya bahwa hak kebendaan itu wajib dihormati atau ditaati oleh setiap orang. Lain halnya dengan hak yang bersifat relatif hukum perikatan, maka hak-hak yang lahir dari perikatan itu hanya berlaku bagi orang yang tertentu saja dengan perkataan lain dikatakan bersifat pribadi (*persoonlijk*).⁴

1. Pengertian Asas Publisitas

Berdasarkan asas-asas tersebut, bahwa asas publisitas merupakan salah satu asas yang terdapat dalam hukum benda. Menurut Rachmadi

⁴ Maria Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Buku Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1997, Halaman. 37- 42.

Usman bahwa asas publisitas berkaitan dengan pengumuman suatu kepemilikan suatu benda tidak bergerak/tetap (tanah) kepada masyarakat.⁵

Penerapan asas publisitas terhadap benda bergerak dan benda tidak bergerak yaitu :

a) Benda bergerak

Terhadap benda bergerak, pada prinsipnya peralihan kepemilikan dan pembebanannya tidak wajib didaftarkan. Hal ini mengandung artinya, bahwa peralihan kepemilikan suatu benda bergerak cukup dengan penguasaan dan penyerahan nyata, tanpa harus didaftarkan dalam daftar umum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Jadi publisitas terhadap benda bergerak cukup dengan penguasaan dan penyerahan nyata suatu obyek benda bergerak.

b) Benda tidak bergerak

Asas publisitas suatu benda tidak bergerak (tanah) terjadi melalui pendaftaran dalam buku tanah (register). Pendaftaran dalam buku tanah (register) dilakukan melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Terhadap benda tidak bergerak (tanah) yang berkaitan dengan asas publisitas yaitu keterangan mengenai letak, batasan, dan luas bidang tanah kemudian keterangan mengenai status hukum bidang

⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, Halaman . 46

tanah, pemegang haknya, dan apakah dibebani hak tanggungan atau tidak.⁶

Adapun indikator untuk mengukur penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 26 ayat (1) :

Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

2. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 63 ayat (2) :

Untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik bidang tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

3. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 86 ayat (2) :

Untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang

⁶ *Ibid.*

dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik bidang tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B selama 60 (enam puluh) hari di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah Pasal 34 ayat (1) :

Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah Pasal 187 ayat (1) :

Informasi tentang data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau secara tertulis.

Informasi tertulis tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

6. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah Pasal 191 :

(1) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluan tersebut.

(2) Permintaan tersebut dipenuhi setelah disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan.

7. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal Pasal 192 :
- (3) Dengan izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah kepada instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen pendaftaran tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan.
 - (4) Dengan izin Kepala Kantor Wilayah kepada pemegang hak yang bersangkutan dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen pendaftaran tanah yang menjadi dasar pembukuan hak atas namanya yang tersimpan di Kantor Pertanahan.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono, Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁷ Selanjutnya pendaftaran tanah menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar,

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional*, Djembatan, Jakarta, 1999, Halaman 72

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

Dengan adanya pendaftaran tanah ini barulah dapat dijamin tentang hak-hak seseorang diatas tanah. Pihak ketiga pun secara mudah dapat melihat hak-hak apa atau beban apa yang terletak di atas sebidang tanah. Dengan demikian terpenuhi syarat tentang pengumuman (*openbaarheid*) atau asas publisitas.⁸

3. Kegiatan Pendaftaran tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.⁹ Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.¹⁰

⁸ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1981, Halaman 46

⁹ Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁰ Boedi Harsono, *Op.cit*, Halaman 74 – 76

a. Pengertian pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah 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 atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Salah satu kegiatan pendaftaran tanah atas prakarsa Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah melalui kegiatan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang diatur dalam Keputusan Menteri Agraria Nomor 189 Tahun 1981 Tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Istilah PRONA atau Proyek Operasi Nasional Agraria menurut Sudjito adalah suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh Pemerintah di bidang pertanahan khususnya yang berupa pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa-sengketa strategis.¹¹

b. Pengertian pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran

¹¹ Sudjito, *PRONA (Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis)*, Liberty, Yogyakarta, 1987, Halaman 7.

tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.¹² Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjang jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya didaftar.¹³

c. Tujuan pendaftaran tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3, Secara terperinci tujuan pendaftaran tanah ialah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

¹² *Ibid*

¹³ *Ibid*

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

E. Keaslian Penelitian

Dari penelusuran bahan pustaka beberapa hasil penelitian terdahulu yang dicari di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Bengkulu peneliti belum menemukan judul yang sama seperti yang dibuat, tetapi peneliti menemukan judul yang sedikit menyamai dengan judul yang dibuat yang didapat dari internet dan mengambil obyek antara lain : Tinjauan Yuridis Penerapan Asas Sederhana dan Terjangkau Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Kabupaten Banyuwangi, Tinjauan Yuridis Asas Publisitas Dalam Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang, yang dapat dijadikan rujukan/acuan dari penelitian ini, yaitu :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Aditya S Paringga pada tahun 2013 dengan judul : Tinjauan Yuridis Penerapan Asas Sederhana dan Terjangkau Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Kabupaten Banyuwangi. Perumusan masalah yang terdapat dalam penelitian ini adalah sejauh mana penerapan asas sederhana dan terjangkau dalam pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Banyuwangi, faktor- faktor yang menjadi kendala dalam

menerapkan asas sederhana dan terjangkau tersebut, dan upaya- upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Banyuwangi sebagai penyelenggara pendaftaran tanah dalam mengatasi kendala- kendala tersebut. Kesimpulan dari penelitian ini mengungkapkan bahwa penerapan asas sederhana dan terjangkau dalam pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Banyuwangi belum bisa diterapkan. Hal ini disebabkan karena masih banyak masyarakat sebagai pemohon hak atas tanah yang belum paham dengan syarat dan prosedur dalam melakukan pendaftaran tanah, serta banyaknya syarat dan prosedur dalam melakukan pendaftaran tanah menjadikan pendaftaran tersebut terkesan berbelit- belit dan tidak efisien. Belum lagi jarak dan biaya pendaftaran tanah yang belum bisa menjangkau kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Oleh karena itu pihak Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara pendaftaran tanah perlu meningkatkan sosialisasi secara aktif kepada masyarakat agar masyarakat paham mengenai syarat dan prosedur serta pentingnya pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan juga hendaknya lebih mengaktifkan lagi Program Larasita dan Sekarwangi (Sertifikat untuk Masyarakat Banyuwangi) agar lebih bisa menjangkau masyarakat dan meminimalisir praktek percaloan, dan Kantor Pertanahan hendaknya memberikan informasi kepada masyarakat tentang keringanan biaya bagi masyarakat kurang mampu seperti yang diatur dalam Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.¹⁴

¹⁴ Anonim. http://law.uui.ac.id/.../UII-FAK-HUKUM_08410534_ADITYA%20S%20

2. Penelitian yang dilakukan oleh Novinianida Sus Poerdianto pada tahun 2007 dengan judul : Tinjauan Yuridis Asas Publisitas Dalam Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang, Perumusan masalah yang terdapat dalam penelitian ini adalah sejauh manakah pengetahuan masyarakat Kecamatan Semarang Utara mengenai arti penting pendaftaran tanah dan bagaimanakah proses publikasi penerbitan sertipikat sebagai produk hasil dari pendaftaran tanah di Kantor Kecamatan Semarang Utara. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Novinianida Sus Poerdianto ditarik kesimpulan bahwa mayoritas masyarakat di Kecamatan Semarang Utara belum mengerti sepenuhnya apakah arti penting sertipikat sebagai produk hasil dari Asas publisitas dalam pendaftaran tanah. Adapun hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Semarang Utara yaitu karena adanya anggapan bahwa dengan memiliki surat Petuk pajak / Kohir / Girik / Letter C / Letter D / saja sudah cukup membuktikan kepemilikan hak atas tanah mereka. Prosedur pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat yang lama dan berbelit – belit, dan juga adanya anggapan bahwa prosedur pendaftaran tanah karena alasan biaya mahal tetap menjadi alasan mereka.¹⁵

Dari penelitian-penelitian yang pernah dilakukan sebagaimana disebutkan, tampak ada perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti walau

PARIN.. Di akses pada hari Sabtu tanggal 23 November 2013 pukul 08.00 WIB

¹⁵ Anonim. <http://eprints.undip.ac.id/14051/>, Di akses pada hari Sabtu tanggal 23 November 2013 pukul 08.00 WIB

ada kesamaan obyek, namun masalah yang ingin dikaji dan lokasi penelitian berbeda yaitu bagaimana penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang dan apa saja hambatan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini, maka penelitian ini tergolong dalam jenis penelitian hukum empiris atau lazim disebut penelitian hukum sosiologis atau non doktrinal. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang dilakukan untuk menelaah kaidah hukum yang dilihat dari segi penerapannya atau hukum dilihat sebagai suatu kekuatan sosial yang empiris.¹⁶

Penelitian hukum empiris ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang dan apa saja hambatan dalam penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang. Penelitian akan menelaah praktik pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang periode dari tahun 2011 sampai

¹⁶ J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, Halaman 2

dengan tahun 2013, yakni pendaftaran tanah yang dilaksanakan secara sistematis dan pendaftaran tanah sporadis.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis atau non doktrinal yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum didalam masyarakat atau sering disebut dengan *sosio legal research*. Pendekatan penelitian yang menggunakan metode penelitian hukum empiris atau sosiologis merupakan studi hukum dalam aksi/tindakan (*law in action*), karena penelitian jenis ini menyangkut hubungan timbal balik antara hukum dan lembaga-lembaga sosial lainnya dalam masyarakat.¹⁷

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.¹⁸ Yang menjadi populasi penelitian ini adalah seluruh pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang dan

¹⁷ M. Abdi, *(et al)*, *Panduan Penulisan Tugas Akhir Untuk Sarjana Hukum (S1)*, Fakultas Hukum Universitas Bengkulu, Bengkulu, 2013, Halaman 42

¹⁸ Soerjono soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1984, Halaman 172

seluruh masyarakat yang pernah terlibat dan mengikuti pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis di Kabupaten Kepahiang.

b. Sampel

Dalam pelaksanaan penelitian pada umumnya tidak dilakukan terhadap seluruh obyek atau populasi penelitian, tetapi hanya menggunakan sebagian dari keseluruhan obyek penelitian yang disebut sampel. Penarikan sampel berguna untuk menentukan bagian-bagian yang akan diteliti atau yang akan mewakili populasi. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik *purposive sampling* (sampel bertujuan) dalam penentuan sampel. Penggunaan teknik ini dimaksudkan agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian. Berdasarkan hal tersebut, maka sampel (responden) dalam penelitian ini adalah :

- a. 10 orang yang pernah mengikuti pendaftaran tanah secara sistematis
- b. 10 orang yang pernah mengikuti pendaftaran tanah secara sporadis
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang
- d. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah,
- e. Kasubsi Pendaftaran Hak,
- f. Kepala Seksi, Konflik, Sengketa dan Perkara

Masyarakat dijadikan responden karena mereka yang melakukan kegiatan pendaftaran tanah sedangkan pegawai Kantor Pertanahan

Kabupaten Kepahiang dijadikan responden karena mereka merupakan pihak yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.

5. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini jenis data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama di lapangan dengan mengadakan wawancara langsung dengan responden untuk mendapatkan informasi berkaitan dengan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah,
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, tulisan-tulisan maupun literatur serta peraturan perundangan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

6. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian hukum empiris dapat dilakukan dengan teknik-teknik seperti :

1) Pengamatan

Dalam penelitian ini akan mengamati tahap-tahap dalam proses pendaftaran tanah, pemberian informasi kepada masyarakat dan mengamati apakah tahap-tahap yang dilakukan sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak, pengamatan dilakukan secara langsung di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang terhadap penerapan asas publisitas dalam

pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga dapat mengumpulkan data-data yang lengkap.

2) Wawancara

wawancara yaitu kegiatan pengumpulan data dengan cara berdialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi dari terwawancara. Peneliti dalam melakukan wawancara ini akan membuat pertanyaan yang berkaitan dengan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kepahiang dan apa saja hambatan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang.

7. Metode Pengolahan Data

Data primer yang sudah dikumpul dari penelitian lapangan selanjutnya diperiksa kelengkapan dan kebenarannya. Data yang sudah diolah tersebut dikelompokkan kedalam kelompok-kelompok data yang disusun sesuai dengan permasalahan yang diteliti, sehingga memudahkan pekerjaan analisis data. Data sekunder yang diperoleh dari penelusuran bahan pustaka dan perundang-undangan diolah dan dikombinasikan dengan data primer untuk menguji apakah praktek dilapangan sudah sesuai dengan teori atau ketentuan hukum yang seharusnya diterapkan.

8. Metode Analisis Data

Teknis analisis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu menggambarkan data yang diperoleh dari hasil penelitian dengan cara menghubungkan data primer dan data sekunder ke dalam bentuk uraian-uraian kalimat, sebagai gambaran atau jawaban atas permasalahan yang diteliti.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

1. Pendaftaran Tanah

Istilah Pendaftaran tanah berasal dari kata “*Cadastré*” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata “*Cadastré*” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*).

Dalam buku Hukum Agraria Indonesia, Boedi Harsono mengatakan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya”¹⁹

Kata-kata "rangkaiian kegiatan" menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata "terus menerus" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata "teratur" menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai.

Pengertian pendaftaran tanah tersebut juga ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 angka 1 bahwa :

¹⁹ Boedi Harsono, *Op.cit*, Halaman 72

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pengertian di atas menunjukkan bahwa ada berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berurutan, saling berkaitan satu sama lain dan merupakan suatu kesatuan untuk memperoleh apa yang disebut sertipikat. Kegiatan pendaftaran tanah tidak hanya diadakan sekali tetapi untuk seterusnya apabila terjadi perubahan terhadap tanah maupun pemegang haknya sehingga sesuai dengan kenyataan terakhir yang ada berlandaskan peraturan hukum yang ada.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa definisi pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi 6 (enam) hal, yaitu pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Definisi tersebut di atas merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah

Nomor 10 tahun 1961 yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran Tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.

2. Obyek Pendaftaran Tanah

Adapun objek pendafrtan tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang menetapkan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai seseorang bersama orang lain serta badan hukum. Hak-hak atas tanah yang merupakan hak atas benda, yaitu :²⁰

a. Hak Milik :

Pasal 20 ayat (1) memberikan pengertian Tentang hak milik sebagai berikut : “ Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Kata-kata terkuat dan terpenuh itu “bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak-hak lainnya, yaitu : untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (paling) kuat dan penuh”.

²⁰ Elza Syarief, *Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Gramedia, Jakarta. 2014, Halaman 40

Apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 6 UUPA “tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan dapat dikesampingkan begitu saja melainkan tetap dilindungi”.

Adapun dasar hukum bahwa hak milik harus didaftarkan adalah Pasal 23 ayat (1) UUPA yang menyatakan: “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”.

b. Hak Guna Usaha

Pasal 28 ayat (1) memberikan pengertian Tentang hak guna usaha sebagai berikut : “Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29.

Dalam hal ini A.P Parlindungan menyatakan bahwa : “Tentunya dimaksud disini pertanian adalah yang berskala besar seperti perkebunan.”²¹

Adapun yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha di atur dalam Pasal 30 ayat (1) adalah :

- a. Warga Negara Indonesia,
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Mengenai keharusan Hak Guna Usaha didaftarkan dapat ditelaah dalam Pasal 32 ayat (1) UUPA yang menyatakan :

²¹ A.P Parlindungan, *Op.cit*, Halaman 167

“Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”

c. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) UUPA memberikan pengertian Tentang Hak Guna Bangunan sebagai berikut :

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”

Adapun yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Selanjutnya dasar hukum yang mengharuskan Hak Guna Bangunan didaftarkan adalah Pasal 38 ayat (1) yang menyatakan :

“Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA memberikan pengertian Tentang hak pakai sebagai berikut :

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain”.

Adapun yang dapat mempunyai hak pakai menurut Pasal 42 UUPA adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan Hukum orang asing, yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Selanjutnya mengenai kemungkinan mengalihkan hak pakai ini ditegaskan dalam Pasal 43 UUPA yang berbunyi :

1. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
2. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan

Adapun dasar hukum hak pakai harus didaftarkan adalah Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

e. Hak Pengelolaan

Peraturan yang mengharuskan hak pengelolaan didaftarkan adalah Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966. Selanjutnya peraturan tersebut disempurnakan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 yang merupakan penyempurnaan dari segala peraturan Hak Pengelolaan yang sudah ada. Dalam Pasal 1 ayat (1) PMDN Nomor 1 Tahun 1977 memberikan pengertian Hak Pengelolaan sebagai berikut :

1. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya

3. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukkan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemebrian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun pemegang hak pengelolaan bukan hanya pemerintah daerah otonom tetapi juga departemen, Lembaga pemerintah dan juga perusahaan pemerintah pusat/daerah. Dengan demikian hak pengelolaan ini merupakan delegasi wewenang kepada daerah otonom, departemen, lembaga dan perusahaan pemerintah.

3. Asas dan Sistem Pendaftaran Tanah

Di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa “ Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

- a. Asas Sederhana, adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kapastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, artinya dapat dijangkau oleh golongan ekonomi lemah memperhatikan kebutuhan dan kemampuannya, artinya pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.

- d. Asas mukthahir artinya data-data yang ada di dalam atau diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya, sehingga terpelihara sesuai dengan kenyataan di lapangan.
- e. Asas terbuka, artinya melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, bagi maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di kantor pertanahan.²²

Ada dua macam sistem pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun dalam sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam sistem Pendaftaran akta, akta-akta inilah yang didaftar. Dalam sistem pendaftaran akta, pejabatnya bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT), salinan akta disimpan dan terbuka untuk umum, sedangkan pemilik hak diberikan tanda bukti berupa asli atau minuta akta tersebut.

Dalam sistem pendaftaran akta tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Sehingga dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta

²² Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Halaman 53

yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut “*title search*”, yang bisa memakan waktu dan biaya karena memerlukan bantuan ahli. Maka kemudian diciptakanlah sistem yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada yaitu sistem pendaftaran hak

Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudianlah yang didaftar.

Akta hanya merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian, yang biasa disebut “*register*” atau di Indonesia disebut buku tanah, sehingga jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dicatatkan pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan.

Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga pejabatnya dapat dikatakan bersikap aktif.

Dalam sistem ini buku-buku tanah disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah dan terbuka untuk umum. Sebagai tanda bukti hak, diterbitkan sertipikat yang

merupakan salinan *register*, yang di Indonesia sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen yang dinamakan sertipikat.²³

4. Asas Publisitas

Menurut Maria Darus Badruzaman yang dimaksud dengan asas publisitas adalah pengumuman kepada masyarakat mengenai status kepemilikan.²⁴ Dengan dilaksanakannya pengumuman tersebut, maka seseorang yang hendak membeli sesuatu hak atas tanah tidak perlu melakukan penyelidikan sendiri, karena keterangan mengenai subjek dan objek atas suatu bidang tanah dapat diperoleh dengan mudah pada instansi pemerintah yang ditugaskan menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Kemudian Elza Syarief mengemukakan asas publisitas berarti setiap orang dapat mengetahui informasi kepemilikan atas suatu bidang tanah : siapa yang memiliki, berapa luasnya, dan apakah terdapat beban di atasnya.²⁵

Dalam pendaftaran hak atas tanah, pemegang hak yang telah terdaftar dalam daftar-daftar umum diberikan surat tanda bukti hak, yaitu surat yang membuktikan pemegang hak sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum sesuai dengan kekuatan bukti yang diberikan dalam daftar-daftar umum. Daftar-daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti serta pemberian surat tanda bukti

²³ Boedi Harsono, *Op.Cit*, Halaman 76-79

²⁴ Maria Darus Badruzaman, *Op.cit*, Halaman 138

²⁵ Elza Syarief, *Op.Cit*. Halaman 62

hak merupakan dorongan yang kuat bagi para pemegang hak untuk mendaftarkan haknya. Daftar-daftar umum yang tidak membuktikan orang terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Oleh karena daftar-daftar umum tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti, maka tidak ada dorongan bagi pemegang hak yang lama untuk mendaftarkan haknya yang baru. Untuk mendorong para pemegang hak baru mendapatkan haknya, maka pendaftaran itu dijadikan sebagai syarat bagi peralihannya.

Selanjutnya menurut Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, salah satunya asas *openbaarheid* (asas publisitas), asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kota/Kabupaten, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat rusak.²⁶

Dengan didaftarkannya benda tetap (tanah) di Kantor Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hak, yaitu :

²⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2011, Halaman 17

- a. Untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak tanah dan luas tanah.
- b. Untuk memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah,
- c. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut juga seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan berkenaan dengan sebidang tanah, seperti hak apa yang dipunyai, berapa luas lokasi tanah, dimana dan apakah dibebani hak tanggungan hipotik atau kredit verband atau tidak.²⁷

²⁷ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982, Halaman, 16

BAB III
PENERAPAN ASAS PUBLISITAS DALAM PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
KEPAHIANG

Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk dilakukan penerapan asas publisitas terhadap benda tidak bergerak/tetap dalam hal ini tanah. Adapun indikator untuk mengukur penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, yaitu:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 26 ayat (1) :

Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

2. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 63 ayat (2) :

Untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik bidang tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

3. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 86 ayat (2) :

Untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik bidang tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B selama 60 (enam puluh) hari di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 34 ayat (1) :

Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 187 ayat (1) :

Informasi Tentang data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau secara tertulis.

Informasi tertulis Tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

6. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 191 :

(1) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah yang memerlukan untuk keperluan

pelaksanaan tugasnya dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluan tersebut.

- (2) Permintaan tersebut dipenuhi setelah disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan.

7. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 192 :

- (3) Dengan izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah kepada instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen pendaftaran tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan.
- (4) Dengan izin Kepala Kantor Wilayah kepada pemegang hak yang bersangkutan dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen pendaftaran tanah yang menjadi dasar pembukuan hak atas namanya yang tersimpan di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan ketentuan peraturan di atas, maka penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bertambah penting dalam mencapai tujuan pendaftaran tanah, yakni memberi kepastian hukum kepada subyek hak atas tanah dan kepada semua pihak yang membutuhkan informasi terhadap suatu bidang tanah. Masalahnya bagaimana penerapan asas publisitas tersebut dalam praktik pendaftaran tanah ?

Berdasarkan penelitian yang dilakukan peneliti dengan mewawancarai Krisno Kusdiby, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, menjelaskan bahwa penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam praktik pendaftaran tanah dilakukan pada kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 63 ayat (2) dan Pasal 86 ayat (2) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, digunakan untuk penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik. Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.²⁸ Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah 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.²⁹

Kemudian Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 187 ayat (1), Pasal 191 ayat (1) dan (2) dan Pasal 192 ayat (3) dan (4) tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, digunakan untuk penerapan asas publisitas dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Untuk dilakukan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali ditentukan oleh status tanah yang didaftarkan dan cara

²⁸ Pasal 1 angka (10) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²⁹ Pasal 1 angka (10) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

pelaksanaan pendaftaran tanahnya, apakah dilakukan dengan cara penegasan hak atau pengakuan hak atau pemberian hak.

Terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan pemberian hak atas tanah negara, penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tidak dilakukan, sedangkan kalau penegasan hak atau pengakuan hak, penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan.³⁰

Analisis hasil penelitian dari keterangan di atas, bahwa penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan pada kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan sesuai status tanah yang akan di jadikan obyek pendaftaran tanah itu sendiri, status tanah itu apakah tanah negara atau tanah yang berasal dari eks adat atau eks barat. Untuk obyek pendaftaran tanah berasal dari tanah eks adat dan eks barat wajib dilakukan pengumuman, sesuai yang diatur Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 26 ayat (1) Jo Pasal 63 ayat (2) dan Pasal 86 ayat (2) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian untuk obyek pendaftaran tanah berasal dari Tanah Negara tidak wajib dilakukan pengumuman sesuai yang diatur PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak

³⁰ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, di Kepahiang, tanggal 5 maret 2014, pukul 10.00 WIB

Pengelolaan dalam Pasal 101 ayat (1), (2), (3), dan (4) Jo Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara artinya tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah.³¹ Artinya tanah yang dimohonkan hak di atasnya itu mungkin berstatus tanah negara dan tanah hak pengelolaan.

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (2) UUPA, menjelaskan bahwa “menguasai negara” bukan berarti tanah hak milik negara merupakan organisasi kekuasaan tertinggi yang berhak mengatur dan menguasai seluruh tanah yang ada di kawasan Republik Indonesia. Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah Negara diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Kemudian cara pelaksanaan pendaftaran tanahnya, apakah dilakukan melalui penegasan hak atau pengakuan hak atau pemberian hak. Untuk tanah-tanah yang berasal dari tanah eks barat dan eks adat dilakukan melalui penegasan hak atau pengakuan hak, sedangkan untuk tanah Negara dilakukan melalui pemberian hak.

1. Penegasan Hak

Cara menyesuaikan hak-hak atas tanah yang lama kedalam sistem UUPA disebut konversi. Penyelesaian dari tanah ex BW telah berakhir dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 yang menyatakan

³¹ Pasal 1 angka (3) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

bahwa : tanah-tanah tersebut telah berakhir masa konversinya dan bagi tanah-tanah yang tidak diselesaikan haknya menjadi kembali tanah yang dikuasai Negara. Untuk hak-hak adat yang tunduk kepada hukum adat telah diadakan ketentuan khusus yaitu dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970, dimana konversi dari hak-hak adat tidak ada batasan waktu konversi karena pertimbangan khususnya biaya, prosedur, dan ketidakpedulian dari rakyat untuk mensertipikatkan tanahnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 88 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa untuk bekas Tanah Milik Adat (TMA) yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan yang dipercaya kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan ditegaskan Konversinya menjadi hak milik, hal ini sesuai dengan ketentuan Tentang pembuktian hak lama dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana untuk alat-alat bukti tersebut dapat dilakukan penegasan hak.

2. Pengakuan Hak

Pasal 88 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan “ hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya

selama 20 tahun sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya diakui sebagai hak milik. Sesuai dengan ketentuan Tentang pembuktian hak Lama dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana untuk alat-alat bukti tersebut dapat dilakukan pengakuan hak. Ketentuan ini mencerminkan perhatian dan perlindungan hukum terhadap penguasaan dan pemilikan tanah oleh anggota masyarakat hukum adat yang hanya didasarkan pada penguasaan secara fisik namun tidak mengurus kepemilikannya.

3. Pemberian Hak

Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria yang selanjutnya dirinci dalam pasal 16 ayat (1), kepada perorangan atau badan hukum dapat diberikan berbagai macam hak atas tanah. Meskipun secara tegas diatur, akan tetapi wewenang untuk memberikan hak-hak atas tanah seperti disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah Negara Republik Indonesia. Pemerintahan Republik Indonesia dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya untuk lebih memperlancar pelaksanaan tugas yang berhubungan dengan hak atas tanah dikeluarkan Peraturan Dalam Negeri (PMDN) Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah kepada gubernur/bupati/walikota kepala daerah dan kepala kecamatan dalam kedudukannya dan fungsinya sebagai wakil pemerintah. Peraturan diatas telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan

Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Dalam Pasal 17 Peraturan ini menyebutkan dengan berlakunya peraturan maka Peraturan Dalam Negeri (PMDN) Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah dan semua ketentuan yang bermaksud melimpahkan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam pelaksanaan peraturan/ keputusan ini lainnya tidak berlaku.

Pemberian hak adalah suatu proses yang dimulai dari masuknya permohonan kepada instansi yang berwenang sampai lahirnya hak atas tanah yang dimohonkan itu. Suatu permohonan hak atas tanah dapat dinilai layak menurut hukum untuk proses jika subjek permohonan dapat membuktikan secara hukum bahwa dialah pihak satu-satunya yang berhak atas tanah yang dimohonkannya itu. Penilaian terhadap pembuktian yang dilakukan petugas pelaksana atas permohonan tersebut adalah bertitik tolak kepada riwayat perolehan hak atas tanah yang bersangkutan yang ternyata sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam penilaian terhadap pembuktian riwayat asal-usul tanah ini, dapat ditemukan dalam aspek perdata dalam permohonan hak atas tanah tersebut. Jika aspek hukum keperdataannya telah memenuhi syarat penilaian dilanjutkan pada segi perencanaan pemerintah, peruntukan, penggunaan tanah dan status tanah yang merupakan aspek hukum administrasi pertanahan.

Demikian juga responden lainnya, Sri Kuntjoro, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, menjelaskan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan

pendaftaran tanah untuk pertama kali tidak selalu dilakukan. Penerapan asas publisitas dilakukan dalam hal penegasan hak atau pengakuan hak dan untuk pendaftaran tanah yang bersifat pemberian hak atas tanah negara penerapan asas publisitas tidak perlu dilakukan, sedangkan untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah penerapan asas publisitas perlu dilakukan dalam hal pemberian informasi mengenai sebidang tanah bagi pihak-pihak yang berkepentingan.³²

Berdasarkan hasil penelitian, adapun prosedur/tahapan-tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara sistematis dan sporadis, yaitu :

a. Tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis :

1) Penetapan Lokasi

Dalam mengusulkan dan menetapkan obyek kegiatan agar dilakukan secara cermat dan teliti sesuai dengan kriteria lokasi yang telah ditentukan. Penetapan lokasi kegiatan hendaknya memperhatikan hasil-hasil dari program pertanahan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau yang dilakukan oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi pada tahun anggaran sebelumnya. Mekanisme penetapan lokasi kegiatan dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota menyusun daftar kecamatan dan Desa/Kelurahan calon lokasi kegiatan sesuai dengan kriteria lokasi

³² Wawancara dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, di Kepahiang, tanggal 10 maret 2014 pukul 14.00 WIB.

dengan memperhatikan : Jumlah masyarakat golongan ekonomi lemah sampai menengah di Desa/Kelurahan yang bersangkutan, Usulan/permintaan kegiatan pensertipikatan tanah dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah, dan Ketersediaan infrastruktur pendaftaran tanah.

- b) Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi meneliti dan mengkaji usulan calon kecamatan lokasi kegiatan.
- c) Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi menerbitkan Surat Keputusan Kecamatan Lokasi kegiatan, dan menyampaikan Surat Keputusan tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan tembusan Kepala BPN-RI c.q Sekretaris Utama dan Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah selaku penanggung jawab dan ketua Tim Koordinator Kegiatan.
- d) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menetapkan lokasi Desa/Kelurahan di dalam wilayah kecamatan lokasi kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Surat keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dengan tembusan kepada Kepala BPN RI c.q. Sekretaris Utama dan Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah selaku penanggungjawab dan Ketua Tim Koordinator Kegiatan.
- e) Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dapat merevisi Kecamatan lokasi kegiatan, atas usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
- f) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat merevisi desa/kelurahan lokasi kegiatan sepanjang memenuhi kriteria lokasi.

2) Penyuluhan

Sebelum pelaksanaan kegiatan pengumpulan data yuridis dan data fisik, diadakan penyuluhan untuk memberikan penjelasan program, tujuan serta manfaat, persyaratan permohonan hak, obyek dan subyek yang masuk kriteria dalam kegiatan, hak dan kewajiban peserta sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyuluhan bertujuan untuk memberitahukan kepada pemilik tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di Desa/Kelurahan tersebut akan diadakan kegiatan pensertipikatan secara massal, contohnya : PRONA, PRODA, dan Lain sebagainya.

3) Pengumpulan data yuridis (alat bukti/alas hak)

Petugas yang ditetapkan oleh Panitia Adjudikasi yang terdiri dari petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Petugas Desa/Kelurahan setempat untuk melakukan pengumpulan data yuridis (alat bukti/alas hak) kepada peserta pendaftaran tanah secara sistematis, seperti : Surat Keterangan Tanah yang di keluarkan oleh Kepala Desa/Kelurahan, Akta Jual Beli atau kwitansi atau surat keterangan jual-beli kalau perolehan tanah dari jual beli, Surat Keterangan Waris apabila tanah itu diperoleh dari warisan, Surat Keterangan Hibah apabila Tanah itu diperoleh dari Hibah, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah untuk mengetahui riwayat bidang tanah, dan lain sebagainya.

4) Pengukuran bidang tanah

Pengukuran bidang tanah dilakukan untuk pemastian letak dan batas bidang-bidang tanah yang telah dipasang tanda-tanda batas kemudian dan sudah mendapat persetujuan dari pemohon dan tetangga yang berbatasan (*asas contradicture delemittatie*). *Asas contradicture delemittatie* adalah persetujuan dari pemohon dan tetangga yang berbatasan.³³

5) Pemeriksaan Tanah

Pemeriksaan tanah dilakukan oleh Panitia Pemeriksa Tanah A yang ditetapkan oleh Panitia Adjudikasi dengan susunan keanggotaan dan tugasnya berpedoman pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksa Tanah Jo Pasal 83 dan 84 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

6) Pengumuman

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari hak-hak lama (tanah eks adat atau eks barat) dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis, selama 30 (enam puluh) hari di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, di Kantor Desa/ kelurahan lokasi letak tanah sesuai yang

³³ Anonim. <http://ianbachruddin.blogspot.com/2011/11/pendaftaran-tanah.html>. Diakses pada hari Sabtu tanggal 28 Juni 2014 pukul 11.40 WIB

diatur dalam Pasal 63 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pengumuman meliputi peta bidang tanah (data fisik bidang tanah) dengan daftar luas masing-masing bidang tanah (data fisik bidang tanah) dan data kepemilikan tanah (data yuridis bidang tanah) yang dituangkan dalam daftar isian 201 C dan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201 B, apabila terdapat keberatan pada saat pengumuman data fisik dan data yuridis maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk melakukan penelitian dan hasilnya dituangkan dalam berita acara. Hasil pengumuman data fisik dan data yuridis dibuatkan pengesahan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

- 7) Penerbitan SK hak/pengesahan data fisik dan data yuridis.
 - a) Hak atas bidang tanah yang berasal dari hak-hak lama yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2), penetapan haknya dilakukan melalui penegasan konversi sesuai Pasal 88 ayat (1) huruf a dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dituangkan dalam Daftar Isian 201.
 - b) Hak atas bidang tanah yang berasal dari hak-hak lama yang alat bukti tertulis tidak ada, tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya

selama 20 tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (3), penetapan haknya dilakukan melalui pengakuan hak sesuai Pasal 88 ayat (1) huruf b dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dituangkan dalam Daftar Isian 201

- c) Hak atas bidang tanah yang berasal dari tanah negara penetapan haknya melalui proses penetapan pemberian hak, dengan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah sesuai kewenangan yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2012 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu .

8) Penerbitan sertipikat

Setelah tahapan-tahapan mulai dari penyuluhan sampai penerbitan SK Hak dilakukan dan tanpa ada pihak yang mengajukan keberatan, maka diterbitkanlah sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang masing-masing sudah dibukukan dalam daftar umum pendaftaran tanah yang bersangkutan.³⁴

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dilapangan, seperti mewawancarai pemohon Bapak Fahmi Andi Octavian, usia 42 Tahun, bertempat tinggal di Desa Limbur Lama Kecamatan Muara Kemumu, Fahmi Andi Octavian

³⁴ *Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA*, Badan Pertanahan Nasional, 2013,halaman 15-27.

telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2012 melalui kegiatan PRONA, adapun riwayat tanah Fahmi Andi Octavian, yaitu : Bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Hasan Sari berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat, kemudian pada tahun 1999 tanah tersebut beralih penguasaannya kepada saudara Dedi Siswanto yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli. Kemudian pada tahun 2012 tanah tersebut beralih kepada pemohon saudara Fahmi Andi Octavian berdasarkan surat pemindahan penguasaan tanah tanggal 01 Juli 2012, adapun alas hak yang digunakan oleh Fahmi Andi Octavian untuk melakukan pendaftaran tanah yaitu : Akta Jual Beli, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 01 Juli 2012 yang ditandatangani oleh pemohon saudara Fahmi Andi Octavian di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Limbur Lama Kecamatan Muara Kemumu Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Limbur Lama Kecamatan Muara Kemumu Kabupaten Kepahiang.³⁵

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Bapak Suparto, usia 52 tahun, bertempat tinggal di desa Kuto Rejo Kecamatan Kepahiang, Suparto telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2012 melalui kegiatan PRONA, adapun riwayat tanah Suparto yaitu : bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Zubaidah Basri berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat

³⁵ Wawancara dengan Fahmi Andi Octavian di Kepahiang, tanggal 13 maret 2014 pukul 10.00 WIB

menyurat, kemudian pada tahun 1988 tanah tersebut beralih penguasaanya kepada Saudara Hasan Basri yang diperoleh berdasarkan Jual Beli yang dilakukan secara lisan sejak Tahun 1988, kemudian pada tahun 2012 tanah tersebut beralih kepada pemohon saudara Suparto berdasarkan Surat Keterangan Jual beli yang ditanda tangani ke 2 belah pihak dan disaksikan 2 (dua) orang saksi dan diketahui Kepala Desa Kuto Rejo, adapun alas hak yang digunakan oleh Suparto untuk melakukan pendaftaran tanah yaitu : Surat keterangan jual beli yang ditanda tangani ke 2 (dua) belah pihak dan disaksikan 2 (dua) orang saksi dan diketahui Kepala Desa Kuto Rejo kemudian Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang ditandatangani oleh pemohon saudara Suparto di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Kuto Rejo Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Kuto Rejo Kecamatan Kepahiang.³⁶

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Bapak Armawi. K, usia 45 tahun, bertempat tinggal di Desa Sosokan Taba Kecamatan Muara Kemumu, Armawi. K telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2012 melalui kegiatan PRONA, adapun riwayat tanah Armawi. K, yaitu : bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Ilyas berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat sejak tahun 1970, kemudian pada tahun 1992 tanah tersebut beralih penguasaanya kepada Saudara Sabra yang diperoleh berdasarkan

³⁶ Wawancara dengan Suparto di Kepahiang, tanggal 13 maret 2014 pukul 14.00 WIB.

Jual Beli yang dilakukan secara Lisan, kemudian pada tahun 2010 tanah tersebut beralih kepada pemohon Saudara Kailani berdasarkan Akta Jual Beli No:116/AJB/KPH/2010 tanggal 08 Maret 2010 yang ditanda tangani oleh ke 2 belah pihak yang disaksikan 2 orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa Sosokan Taba, adapun alas hak yang digunakan oleh Armawi. K untuk mendaftarkan tanahnya yaitu : Akta Jual-Beli No:116/AJB/KPH/2010, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 09 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh pemohon Saudara Armawi. K di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Sosokan Taba Kecamatan Muara Kemumu Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Sosokan Taba Kecamatan Muara Kemumu Kabupaten Kepahiang.³⁷

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Ibu Ria Agustina, usia 37 tahun, bertempat tinggal di Desa Cinto Mandi Kecamatan Muara Kemumu Kabupaten Kepahiang, Ria Agustina telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2013 melalui kegiatan PRONA, adapun riwayat tanah Ria Agustina, yaitu : Bahwa tanah yang dimohon Haknya semula dikuasai oleh saudara Marzuki berdasarkan garapan sendiri dan tidak memiliki surat menyurat, kemudian pada tahun 2011 tanah tersebut beralih penguasaannya kepada Saudara Toni berdasarkan surat pemindahan penguasaan tanah Tanggal 14 Maret 2011 yang ditanda tangani ke 2 belah pihak dan para saksi serta diketahui oleh Camat Kecamatan Muara Kemumu, kemudian pada tahun 2013 tanah tersebut beralih kepada pemohon saudara Ria

³⁷ Wawancara dengan Armawi. K, di Kepahiang, tanggal 13 maret 2014 pukul 11.00 WIB

Agustina berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanggal 20 Januari 2013, adapun alas hak yang digunakan oleh Ria Agustina untuk mendaftarkan tanahnya yaitu : Surat Keterangan Jual Beli, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 22 Mei 2013 yang ditandatangani oleh pemohon saudara Ria Agustina di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Cinto Mandi Kecamatan Muara Kemumu Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cinto Mandi Kecamatan Muara Kemumu Kabupaten Kepahiang.³⁸

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Bapak Indra Saputra, usia 40 tahun, bertempat tinggal di Desa Weskust Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Indra Saputra telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2011 melalui kegiatan PRONA, adapun riwayat tanah Indra Saputra, yaitu : bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Kadarna berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat. Bahwa kemudian pada tahun 2000 tanah tersebut beralih penguasaanya kepada Indra Saputra berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanggal 20 Januari 2000, adapun alas hak yang digunakan oleh Indra Saputra untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : surat keterangan jual beli, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 01 Maret 2011 yang ditandatangani oleh pemohon saudara Indra Saputra di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Weskust

³⁸ Wawancara dengan Ria Agustina di Kepahiang, tanggal 13 maret 2014 pukul 11.30 WIB.

Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Weskust Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.³⁹

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Bapak Ediansyah, usia 27 tahun, bertempat tinggal di Desa Sukamerindu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Ediansyah telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2011 melalui kegiatan PRONA, adapun riwayat tanah Ediansyah, yaitu : bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Andi berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat. Bahwa kemudian pada tahun 2009 tanah tersebut di hibahkan kepada Aang berdasarkan Surat Keterangan Hibah Tanggal 14 Januari 2009, kemudian pada tahun 2010 tanah tersebut dijual kepada saudara Ediansyah pada tanggal 24 Mei 2010, adapun alas hak yang digunakan oleh Ediansyah untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : surat keterangan hibah, surat keterangan jual beli, dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 01 Maret 2011 yang ditandatangani oleh pemohon saudara Ediansyah di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Sukamerindu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Sukamerindu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.⁴⁰

³⁹ Wawancara dengan Indra Saputra di Kepahiang, tanggal 13 maret 2014 pukul 19.00 WIB.

⁴⁰ Wawancara dengan Ediansyah di Kepahiang, tanggal 14 maret 2014 pukul 19.20 WIB.

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Ibu Titin Aliyah Putri, usia 44 Tahun, bertempat tinggal di Desa Imigrasi Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Titin Aliyah Putri telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2011 melalui kegiatan PRONA, adapun riwayat tanah Titin Aliyah, yaitu : bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Rokiyah berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat. Bahwa kemudian pada tahun 2008 tanah tersebut di hibahkan kepada Titin Aliyah Putri berdasarkan Surat Keterangan Hibah Tanggal 07 Maret 2008, adapun alas hak yang digunakan oleh Titin Aliyah Putri untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : surat keterangan hibah, dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 01 Maret 2011 yang ditandatangani oleh pemohon saudara Titin Aliyah Putri di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Imigrasi Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Imigrasi Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.⁴¹

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Bapak Ali Hanafiah, usia 48 Tahun, bertempat tinggal di Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Ali Hanafiah telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2013 melalui kegiatan PRONA, adapun riwayat tanah Ali Hanafiah, yaitu : bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Jandar berdasarkan

⁴¹ Wawancara dengan Titin Aliyah Putri di Kepahiang, tanggal 14 maret 2014 pukul 20.00 WIB.

warisan orang tuanya Hamdan Kurniawan pada tahun 1963. Bahwa kemudian pada tahun 2010 tanah tersebut di hibahkan kepada Ali Hanafiah berdasarkan Surat Keterangan Hibah Tanggal 24 Februari 2010, adapun alas hak yang digunakan oleh Ali Hanafiah untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : surat keterangan waris, surat keterangan hibah, dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 01 Februari 2010 yang ditandatangani oleh pemohon saudara Ali Hanafiah di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.⁴²

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Bapak Dedi Febriansyah, usia 24 tahun, bertempat tinggal di Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Dedi Febriansyah telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2013 melalui kegiatan PRONA, adapun riwayat tanah Dedi Febriansyah, yaitu : bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Jandar berdasarkan warisan orang tuanya Dio Saputra pada tahun 1989. Bahwa kemudian pada tahun 2010 tanah tersebut di jual kepada Rahmat Yuliansyah berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanggal 21 Februari 2010, Bahwa kemudian pada tahun 2010 tanah tersebut di jual kepada Dedi Febriansyah berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanggal 21 April 2012, adapun alas hak yang digunakan oleh Dedi Febriansyah untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : surat keterangan Jual beli, dan

⁴² Wawancara dengan Ali Hanafiah di Kepahiang, tanggal 14 maret 2014 pukul 14.00 WIB

Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 02 Februari 2012 yang ditandatangani oleh pemohon saudara Dedi Febriansyah, di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.⁴³

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Bapak Andian Syahputra, usia 45 tahun, bertempat tinggal di Desa Penanjung Panjang Kecamatan Tebat Karai Kabupaten Kepahiang, Andian Syahputra telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2012 melalui kegiatan PRONA, adapun riwayat tanah Andian Syahputra, yaitu : Bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Suharni berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat, kemudian tanah beralih penguasaan Kepada saudara Sudirman yang diperoleh berdasarkan hibah Tanggal 06 Januari 1989, kemudian pada tahun 2006 tanah tersebut beralih kepada pemohon Andian Syahputra berdasarkan surat keterangan jual beli pada tanggal 24 Agustus 2006 yang ditanda tangani oleh ke 2 bela pihak yang disaksikan 2 orang saksi dan diketahui oleh Camat Kecamatan Jepahiang, adapun alas hak yang digunakan oleh Andian Syahputra untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : surat keterangan hibah, surat keterangan jual beli dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 02 Februari 2012 yang ditandatangani oleh pemohon saudara

⁴³ Wawancara dengan Dedi Febriansyah di Kepahiang, tanggal 14 maret 2014 pukul 20.00 WIB

Andian Syahputra, di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.⁴⁴

b. Tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik :

1. Pemohon datang ke kantor pertanahan untuk memperoleh informasi mengenai syarat-syarat pendaftaran tanah.
2. Pemohon mengambil blanko pendaftaran tanah untuk diisi dan melengkapi syarat-syarat,
3. Setelah diisi dan syarat-syarat dilengkapi pemohon menyerahkan kembali blanko dan syarat-syarat tersebut, kemudian berkas permohonan diperiksa kelengkapannya oleh petugas loket.

Setelah syarat administrasi dilaksanakan, dilakukan pengukuran bidang tanah dilakukan untuk pemastian letak dan posisi batas bidang-bidang tanah yang telah dipasang tanda-tanda batas kemudian sudah mendapat persetujuan dari pemohon dan tetangga yang berbatasan sesuai dengan *asas contradicture delemittatie*. *Asas contradicture delemittatie* adalah persetujuan dari pemohon dan tetangga yang berbatasan.⁴⁵

⁴⁴ Wawancara dengan Andian Syahputra di Kepahiang, tanggal 16 maret 2014 pukul 10.00 WIB

⁴⁵ Anonim. <http://ianbachruddin.blogspot.com/2011/11/pendaftaran-tanah.html>. Diakses pada hari Sabtu tanggal 28 Juni 2014 pukul 11.40 WIB

4. Dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah A yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten apabila obyek yang dimohonkan adalah tanah negara dengan susunan keanggotaan dan tugasnya berpedoman pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksa Tanah serta Pasal 83 dan 84 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.
5. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari hak-hak lama (tanah bekas adat) dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis, selama 60 (enam puluh) hari di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, di Kantor Desa/ kelurahan lokasi letak tanah sesuai yang diatur dalam Pasal 26 ayat 1 tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Pasal 86 ayat (2) tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pengumuman meliputi peta bidang tanah dengan daftar luas masing-masing bidang tanah (data fisik bidang tanah) dan data kepemilikan tanah (data yuridis), apabila terdapat keberatan pada saat pengumuman data fisik dan data yuridis maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk melakukan penelitian dan hasilnya dituangkan dalam berita acara. Hasil pengumuman data fisik dan data yuridis dibuatkan pengesahan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan untuk pemberian hak atau pendaftaran tanah yang berasal dari tanah negara tidak perlu diumumkan.

6. Penerbitan SK hak/pengesahan data fisik dan data yuridis.
 - a) Hak atas bidang tanah yang berasal dari hak-hak lama yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2), penetapan haknya dilakukan melalui penegasan konversi sesuai Pasal 88 ayat (1) huruf a dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dituangkan dalam Daftar Isian 201
 - b) Hak atas bidang tanah yang berasal dari hak-hak lama yang alat bukti tertulis tidak ada, tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (3), penetapan haknya dilakukan melalui pengakuan hak sesuai Pasal 88 ayat (1) huruf b dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dituangkan dalam Daftar Isian 201
 - c) Hak atas bidang tanah yang berasal dari tanah negara penetapan haknya melalui proses penetapan pemberian hak, dengan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah sesuai kewenangan yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2012 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang

Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Tanah Tertentu .

7. Setelah tahapan-tahapan mulai dari Pemohon datang ke kantor pertanahan untuk memperoleh informasi mengenai syarat-syarat pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan Surat Keputusan Hak dilakukan dan tanpa ada pihak yang mengajukan keberatan, maka diterbitkanlah sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang masing-masing sudah dibukukan dalam daftar umum pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dilapangan, seperti mewawancarai pemohon Bapak Abdul Rahim Lubis, usia 52 tahun, bertempat tinggal di desa Simpang Kota Bingin, Kecamatan Merigi, Abdul Rahim Lubis telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2013 dengan cara mendaftarkan sendiri tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, saudara Abdul Rahim Lubis sebelum mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, mengecek kebenaran tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang untuk mendapatkan informasi mengenai siapa pemilik tanah tersebut, jenis hak atas tanah, dan apakah sedang di jaminkan di Bank atau tidak, akan tetapi Abdul Rahim Lubis tidak muda untuk mendapatkan informasi tersebut karena untuk meminta informasi mengenai data-data fisik dan data yuridis harus seizin Kepala Kantor sesuai yang diatur dalam Pasal 34 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 187 ayat 1, Pasal 192 ayat 4 PMNA Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997, adapun riwayat tanah Abdul Rahim Lubis yaitu : Bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Dalina berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat. Kemudian tanah tersebut beralih penguasaannya kepada anaknya yaitu saudara Rindu Sari berdasarkan Surat Persetujuan Waris Tanggal 26 september 2013 yang diketahui Kepala desa Simpang Kota Bingin dan ditanda tangani oleh saksi-saksi persetujuan waris dan menerima waris yang disahkan oleh Camat Merigi No.443/10/MG/2013 Tanggal 27 september 2012. Bahwa kemudian pada tahun 2013 tanah tersebut beralih kepada pemohon Saudara Abdul Rahim Lubis berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli tanggal 26 september 2013 yang ditanda tangani oleh ke 2 (dua) dan diketahui oleh kepala desa simpang Kota Bingin. Adapun alas hak yang digunakan oleh Abdul Rahim Lubis untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : surat keterangan waris, surat keterangan jual beli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 26 September 2012 yang ditandatangani oleh pemohon saudara Abdul Rahim Lubis di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Simpang Kota bingin Kecamatan Merigi Kabupaten Kepahiang Provinsi Bengkulu dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah Nomor : 01/SK./SKT/SKB/2013 tanggal 27 September 2013 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Simpang Kota Bingin Kecamatan Merigi Kabupaten Kepahiang Provinsi Bengkulu.⁴⁶

⁴⁶ Wawancara dengan Abdul Rahim Lubis di Kepahiang, tanggal 11 maret 2014 pukul 17.00 WIB.

Berdasarkan penelitian dengan cara mewawancarai Pemohon Bapak Albasori, usia 42 tahun, bertempat tinggal di Kelurahan Pensiunan Kecamatan Kepahiang, Albasori telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2010 dengan cara mendaftarkan sendiri tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, sebelumnya Albasori tidak mengetahui syarat-syarat dan biaya dalam pendaftaran tanah, kemudian Albasori meminta informasi mengenai, prosedur, syarat-syarat dan biaya ke bagian Informasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, setelah itu baru Albasori mengetahui dan mendaftarkan tanahnya, adapun riwayat tanah Albasori yaitu : bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara H. Achiroedin berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat, kemudian pada Tahun 1988 tanah tersebut beralih penguasaannya kepada saudara Sapri yang diperoleh dari saudara H. Achiroedin sejak tahun 1988 dan tidak memiliki surat menyurat, kemudian pada tahun 2010 tanah tersebut beralih kepada pemohon saudara Albasori berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanggal 12 Maret 2010 yang ditanda tangani ke dua belah pihak disaksikan 2 orang saksi dan diketahui oleh Plt. Lurah Pasar Kepahiang, adapun alas hak yang digunakan oleh saudara Albasori untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : surat keterangan jual beli dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 10 Oktober 2010 yang ditandatangani oleh pemohon saudara Albasori di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Plt.Lurah Pasar Kepahiang Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah Nomor:

990/KET/1004/2010 tanggal 10 Oktober 2010 yang ditandatangani oleh Plt.Lurah Pasar Kepahiang Kecamatan.Kepahiang Kabupaten Kepahiang.⁴⁷

Berdasarkan penelitian dengan cara mewawancarai pemohon Bapak Endang Susanto, usia 38 tahun, bertempat tinggal di Kelurahan Pensiunan Kecamatan Kepahiang, Endang Susanto telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2012 dengan cara mendaftarkan sendiri tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang karena saudara Endang Susanto sudah mengetahui prosedur pendaftaran tanah, baik mengenai syarat-syarat, biaya-biaya dan lamanya waktu pelaksanaan pendaftaran tanah, adapun riwayat tanah Endang Susanto, yaitu : Bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Suwanto berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat sejak tahun 1997, kemudian pada tahun 2002 tanah tersebut beralih penguasaanya kepada saudara Joko Sudarwanto, berdasarkan Akta Jual Beli No : 594.4/46/AJB/KPH/2002 Tanggal 01 Juli 2002, kemudian pada tahun 2012 tanah tersebut beralih kepada pemohon saudara Endang Susanto tanggal 04 Agustus 2012 yang ditanda tangani oleh ke 2 (dua) dan diketahui oleh Lurah Pensiunan, adapun alas hak yang digunakan oleh Endang Susanto untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : Akta Jual Beli dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 06 Februari 2012 yang ditandatangani oleh pemohon Endang Susanto di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Lurah Pensiunan Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas

⁴⁷ Wawancara dengan Albasori di Kepahiang, tanggal 17 maret 2014 pukul 19.45 WIB

dengan Surat Keterangan Tanah Nomor: 678/Pens./2013 tanggal 06 November 2013 yang ditandatangani oleh Lurah Pensiunan Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.⁴⁸

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Bapak Sukamto Markatab, usia 63 tahun, bertempat tinggal di Desa Lubuk Penyamun Kecamatan Merigi Kabupaten Kepahiang, Sukamto Markatab telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2013 dengan cara mendaftarkan sendiri tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang karena saudara Sukamto Markatab sudah mengetahui prosedur pendaftaran tanah, baik mengenai syarat-syarat, biaya-biaya dan lamanya waktu pelaksanaan pendaftaran tanah, adapun riwayat tanah Endang Susanto, yaitu : Bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh Sukamto Markatab berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat sejak Tahun 1950, kemudian pada Tahun 1962 tanah tersebut beralih penguasaanya kepada saudara Rokya, berdasarkan pemberian orang tua secara lisan, Bahwa kemudian pada tahun 1992 tanah tersebut beralih kepada pemohon Saudara Sukamto Markatab berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli No: 92/LBP/16.8/1992. tanggal 13 Agustus 1992, adapun alas hak yang digunakan oleh Sukamto Markatab untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : Surat Keterangan Jual Beli dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 18 November 2011 yang ditandatangani oleh pemohon Saudara Sukamto

⁴⁸ Wawancara dengan Endang Susanto di Kepahiang, tanggal 12 maret 2014 pukul 14.00 WIB

Markatab di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Lubuk Penyamun Kecamatan Merigi Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah Nomor: 120/2013/LBP/2013 tanggal 18-03-2013 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Lubuk Penyamun Kecamatan Merigi Kabupaten Kepahiang.⁴⁹

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon An. Farida, usia 42 tahun, bertempat tinggal di Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Farida telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2011 dengan cara mendaftarkan sendiri tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang karena saudara Farida sudah mengetahui prosedur pendaftaran tanah, baik mengenai syarat-syarat, biaya-biaya dan lamanya waktu pelaksanaan pendaftaran tanah, adapun riwayat tanah Farida, yaitu : Bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Malya berdasarkan warisan dari saudara sastra yang tidak memiliki surat menyurat sejak Tahun 1956, kemudian pada tahun 2010 tanah tersebut beralih penguasaanya kepada saudara Farida, berdasarkan Hibah dari orang tua, adapun alas hak yang digunakan oleh Farida untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : Surat Keterangan Hibah dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 20 Februari 2011 yang ditandatangani oleh pemohon Saudara Farida di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat

⁴⁹ Wawancara dengan Sukamto Markatab di Kepahiang, tanggal 13 maret 2014 pukul 10.00 WIB

Keterangan Tanah tanggal 20 Februari 2011 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.⁵⁰

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon An. Sunarti, usia 30 tahun, bertempat tinggal di Desa Imigrasi Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Sunarti telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2013 dengan cara mendaftarkan sendiri tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang karena saudara Sunarti sudah mengetahui prosedur pendaftaran tanah, baik mengenai syarat-syarat, biaya-biaya dan lamanya waktu pelaksanaan pendaftaran tanah, adapun riwayat tanah Sunarti, yaitu : Bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Maih berdasarkan warisan dari saudara Arpan sejak tahun 1963, kemudian pada tahun 1997 tanah tersebut diwariskan lagi kepada anaknya Ujang Sopian, kemudian pada tahun 2012 tanah tersebut beralih kepada Sunarti berdasarkan Hibah dari orang tuanya Ujang Sopian, adapun alas hak yang digunakan oleh Sunarti untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : Surat Keterangan Waris dan Surat Keterangan Hibah dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 27 Februari 2011 yang ditandatangani oleh pemohon Saudara Sunarti di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan

⁵⁰ Wawancara dengan Farida di Kepahiang, tanggal 19 maret 2014 pukul 10.00 WIB

Surat Keterangan Tanah tanggal 27 Februari 2011 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Permu Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.⁵¹

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Ibu Yunita Sari, usia 25 tahun, bertempat tinggal di Kelurahan Pasar Tengah Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Yunita Sari telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2013 dengan cara mendaftarkan sendiri tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, adapun riwayat tanah Yunita Sari, yaitu : bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh saudara Hadi berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat, kemudian pada tahun 1998 tanah tersebut beralih kepada saudara Nardina berdasarkan surat Keterangan Jual Beli tanggal 18 Mei 1998 yang ditanda tangani oleh ke dua bela pihak dan disaksikan 2 orang saksi dan diketahui kepala lingkungan II RT.III, kemudian tanah tersebut beralih penguasaan kepada saudara Yustina Emi berdasarkan surat pemindahan Hak Milik Tanggal 13 September 2001, dan kemudian pada tahun 2013 tanah tersebut diwariskan oleh Yustina Emi kepada anaknya Yunita Sari, adapun alas hak Yunita Sari untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : surat keterangan jual beli, surat keterangan waris dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah tanggal 02 Desember 2013 yang ditandatangani oleh pemohon saudara Yunita Sari di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Lurah Pasar Kepahiang Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat

⁵¹ Wawancara dengan Sunarti di Kepahiang, tanggal 19 maret 2014 pukul 10.30 WIB

Keterangan Tanah Nomor: 1053/KET./1004//2013. tanggal 03 Desember 2013 yang ditandatangani oleh Lurah Pasar Kepahiang Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.⁵²

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Bapak Tarmizi, usia 50 tahun, bertempat tinggal di Kelurahan Pasar ujung Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Tarmizi telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2012 dengan cara mendaftarkan sendiri tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, adapun riwayat tanah Tarmizi, yaitu :

Bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh Syaripudin berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat, kemudian pada tahun 2011 tanah tersebut beralih penguasaanya kepada Dina Mardian berdasarkan Jual Beli sejak tahun 2011, kemudian pada tahun 2012 tanah tersebut beralih kepada pemohon Syaripudin berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Pada tanggal 17 Oktober 2011 yang ditanda tangani ke 2 (dua) belah pihak dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui Lurah Pasar Ujung No : 590/Ps.U/2013 tanggal 17 Oktober 2013. Adapun alas hak Syaripudin untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : surat keterangan jual beli dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah tanggal 17 Oktober 2013 yang ditandatangani oleh pemohon saudar Tarmizi di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Lurah Pasar Ujung Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah Nomor: 321/KPH/2013 tanggal 17 Oktober 2013 yang

⁵² Wawancara dengan Yunita Sari di Kepahiang, tanggal 19 maret 2014 pukul 20.00 WIB

ditandatangani oleh Kepala Lurah Pasar Ujung Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.⁵³

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Bapak Septa Veronika, usia 35 tahun, bertempat tinggal di Kelurahan Pasar ujung Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Septa Veronika telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2012 dengan cara mendaftarkan sendiri tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, adapun riwayat tanah Tarmizi, yaitu : bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh Sarman berdasarkan garapan sendiri yang tidak memiliki surat menyurat sejak tahun 1970, kemudian pada tahun 2012 tanah tersebut beralih kepada pemohon Septa Veronika berdasarkan Akta Jual Beli No.050/AJB/KPH/2010 tanggal 09 Februari 2010. Adapun alas hak Septa Veronika untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : akta jual beli dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah tanggal 20 Maret 2012 yang ditandatangani oleh pemohon Septa Veronika di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Lurah Pasar Ujung Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah Nomor: 21/Psu./KPH/2012 tanggal 20 Maret 2013 yang ditandatangani oleh Kepala Lurah Pasar Ujung Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.⁵⁴

⁵³ Wawancara dengan Yunita Sari di Kepahiang, tanggal 19 maret 2014 pukul 20.40 WIB

⁵⁴ Wawancara dengan Septa Veronika di Kepahiang, tanggal 19 maret 2014 pukul 21.30 WIB

Berdasarkan penelitian dengan mewawancarai pemohon Ibu Fatima, usia 47 tahun, bertempat tinggal di Desa Karang Endah Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Fatima telah mensertipikatkan tanahnya pada tahun 2010 dengan cara mendaftarkan sendiri tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, adapun riwayat tanah Fatima, yaitu : bahwa semula tanah yang dimohon haknya dikuasai oleh Isyabia sejak Tahun 1970, kemudian pada tahun 2006 tanah tersebut diwariskan kepada Fatimah pada tanggal 16 Juli 2006. Adapun alas hak Fatima untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu : surat keterangan waris dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah tanggal 20 Maret 2010 yang ditandatangani oleh pemohon Fatima di atas materai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa Karang Endah Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan dipertegas dengan Surat Keterangan Tanah tanggal 20 Maret 2013 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Karang Endah Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang.

Dari tahapan-tahapan pendaftaran tanah, bahwa penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali berkaitan dengan pengumuman. Seperti yang dikemukakan oleh Maria Darus Badruzaman, asas publisitas (*openbaarheid*) adalah pengumuman kepada masyarakat mengenai status kepemilikan.⁵⁵ Yang diumumkan dalam pendaftaran tanah yaitu mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya (data fisik) dan mengenai haknya, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidak hak-hak pihak lain yang membebaninya (data yuridis),

⁵⁵ Maria Darus Badruzaman, *Loc.cit*, Halaman. 37

Analisis hasil penelitian dari wawancara dengan responden dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang dan pemohon diatas yang mendaftarkan tanahnya baik yang melalui pendaftaran tanah secara sporadik maupun pendaftaran tanah secara sistematis, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2013, penerapan asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tidak dilakukan karena tidak ditemukan riwayat tanah yang dijadikan objek pendaftaran tanah yang berasal dari tanah-tanah eks barat dan eks adat, dan tanah-tanah yang di daftarkan dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 dilakukan dengan cara pemberian hak atas tanahnya berasal dari tanah Negara. Dimana untuk hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara tidak diperlukan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Berdasarkan data hasil wawancara dengan Hadi Alan Kurniawan, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, bahwa penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang berkaitan dengan pengumuman status kepemilikan hak atas tanah, pernah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang pada Tahun 2008. Penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan pada saat kegiatan PRONA tahun 2008, khususnya untuk di Dusun Kepahiang, hal ini dilakukan karena di Dusun Kepahiang terdapat 58 persil tanah milik adat yang dikuasai kuasai masyarakat secara turun menurun tanpa adanya bukti satupun surat menyurat, tetapi ada bukti penguasaan fisik selama 20 tahun, maka sesuai yang diatur Pasal 26 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 86

ayat 2 PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi :

“Untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201 C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 (enampuluh) hari.”

Analisis peneliti dari keterangan responden di atas, bahwa penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, ditentukan oleh status bidang tanah yang akan dijadikan obyek pendaftaran tanah itu sendiri. Status tanah itu meliputi tanah negara dan tanah hak, sedangkan jika untuk status bidang tanah yang akan dijadikan obyek pendaftaran tanah itu meliputi tanah-tanah dengan hak milik adat yaitu bidang tanah yang dikuasai secara turun menurun tetapi belum didaftarkan, sebelum tanah hak milik adat tersebut didaftar dan diterbitkan sertipikat, penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah perlu untuk dilakukan. Gunanya untuk memberi kesempatan bagi pihak yang keberatan untuk mengajukan keberatan jika tanah yang di sudah dikuasai secara turun menurun itu bukan miliknya si pemohon pendaftaran tanah.

Kemudian penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan syarat formal untuk memperkecil sengketa kepemilikan hak atas tanah, karena di Kabupaten Kepahiang, sengketa yang terjadi dari tahun 2011 sampai

dengan tahun 2013 adalah sengketa status kepemilikan hak atas tanah, dan dapat juga untuk mencegah kemungkinan terjadinya sertipikat tumpang tindih.⁵⁶

Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang yang berkaitan dengan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 63 ayat (2) dan Pasal 86 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang digunakan sebagai indikator untuk mengukur penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara sporadik dan sistematis dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang tidak dilakukan, alasannya karena obyek hak atas bidang tanah yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang berasal dari tanah Negara dan pendaftaran tanahnya dilakukan melalui proses pemberian hak. Kemudian yang berkaitan dengan Pasal 34 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 187 ayat (1), Pasal 191 ayat (1) dan (2) dan 192 ayat (3) dan (4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang digunakan sebagai indikator untuk mengukur penerapan asas publisitas dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah

⁵⁶ Wawancara dengan Kepala seksi sengketa, konflik dan perkara pertanahan, di Kepahiang, tanggal 20 maret pukul 14.00 WIB

dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang, alasannya untuk memberikan informasi mengenai sebidang tanah bagi pihak yang berkepentingan tetapi harus seizin Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Kepala Kantor Wilayah.