

Penerapan Asas Mutakhir Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen

Himawan Ardi Nugroho¹, Wida Astuti²

¹²Faculty of Law, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

Info Artikel

Keywords:

Maintenance of Land Registration Data, Current Principles, Data Change

Kata kunci:

Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Asas Mutakhir, Perubahan Data.

Corresponding Author:

Himawan Ardi Nugroho,
E-mail: ardi.nugroho48@yahoo.com

P-ISSN: XXXX-XXXX

E-ISSN: XXXX-XXXX

Abstract

This study aims to determine the application of maintenance of land registration data based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Updating of land registration data must be registered by the right holder concerned if there is a change in the land parcel concerned. The author conducted this research at the Sragen Regency. In organizing the maintenance of land registration data, it is carried out by the National Land Agency of Sragen Regency. In addition, there is a role for the Land Deed Making Official to make an authentic deed to prove legal events that have been committed by the parties to a land parcel so that there is sufficient data completeness for registration. This activity aims to ensure that the rights holders concerned have legal certainty and there is orderly land administration. This legal research uses normative juridical research with prescriptive research characteristics. This research approach uses a statutory approach. Legal materials used in this research are primary legal materials in the form of statutory regulations, secondary legal materials in the form of works of academics, scientists or legal practitioners, and supported by non-legal materials in the form of interviews with National Land Agency employees. The results of this research are the first is the application of the latest principles in the National Land Agency of Sragen Regency has met the latest principles because it is evident from the data maintenance activities that there are no public reports of errors in changes and the second is the laws and regulations governing land registration. reflects current principles because the articles governing data require up-to-date data and the obligation for the holder of the land rights concerned to register changes

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemutakhiran data pendaftaran tanah wajib didaftarkan oleh pemegang hak yang bersangkutan apabila terdapat perubahan mengenai bidang tanah tanah bersangkutan. Penulis melakukan penelitian ini bertempat di Kabutapen Sragen. Selain itu. Kegiatan ini bertujuan agar pemegang hak yang bersangkutan mendapatkan kepastian hukum dan terdapat tertib administrasi pertanahan. Penelitian hukum ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan sifat penelitian preskriptif. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yang berupa karya-karya akademisi, ilmuwan atau praktisi hukum, dan ditunjang bahan non hukum yang berupa wawancara pegawai Badan Pertanahan Nasional. Hasil dari penelitian ini yang pertama adalah penerapan asas mutakhir di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen sudah memenuhi asas mutakhir karena terbukti dari kegiatan pemeliharaan data yang dilakukan tidak terdapat laporan masyarakat atas adanya kesalahan perubahan dan yang kedua adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah sudah mencerminkan asas mutakhir karena pasal-pasal yang mengatur menuntut adanya kemutakhiran data dan kewajiban bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk mendaftarkan perubahan.

I. Pendahuluan

Kebijakan penggunaan sumber daya agraria termasuk tanah dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia di amanatkan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan bahwa: “Bumi,air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”. Negara dalam hal ini hanya “menguasai” sumber daya agraria atau tanah tidak boleh memiliki seperti konsep dalam kepemilikan pada masa Hukum Agraria Lama dengan Asas *Domein Verklaring* yang memiliki arti bahwa apabila semua tanah yang dimiliki oleh pihak lain yang dalam hal ini adalah masyarakat, tidak mampu membuktikan hak kepemilikannya atau hak *eigendom* maka menjadi dasar bagi negara untuk mengambil atau memiliki tanah-tanah tersebut. Negara hanya diberi kuasa untuk mengatur dan menyelenggarakan sumber daya agraria Indonesia ini untuk terwujudnya sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia.¹

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan UUPA sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut. Seiring dengan perkembangan jaman, pertumbuhan penduduk dan lajunya pertumbuhan ekonomi di masyarakat menyebabkan kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat. Kebutuhan manusia akan tanah yang semakin meningkat karena kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk tersebut tidak diimbangi dengan persediaan tanah. Persediaan tanah yang terbatas menyebabkan ketidakseimbangan dalam masyarakat. Ketidakseimbangan akhirnya menimbulkan persoalan yang banyak seginya. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi manusia, maka dituntut adanya jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi setiap pemegang haknya di Indonesia.²

Pentingnya tanah sebagai kebutuhan dasar manusia, pada dasarnya bukan hanya sebagai bentuk formalitas saja, akan tetapi merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan. Sebagaimana yang telah diamanahkan di dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, meskipun tidak ada kata wajib, sesuai dengan tujuannya, yaitu akan memberikan jaminan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Kepastian hukum pada pemilik tanah dapat terjamin dengan dilakukannya pendaftaran tanah, maka implikasi terbesar dalam bidang hukum adalah terminimalisirnya sengketa kepemilikan tanah. Pada tahapan terminimalisirnya sengketa tanah maka akan tercipta kebahagiaan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Kondisi kehidupan masyarakat terus berkembang sesuai dengan dinamika pembangunan dan tuntutan zaman. Akibatnya aktifitas kehidupan masyarakat yang berhubungan dengan tanah semakin hari semakin bertambah dan bahkan semakin kompleks. Bila kompleksitas itu tidak diikuti dengan upaya penertiban administrasi maka kelak masyarakat akan membebani dirinya dengan permasalahan pertanahan yang semakin rumit.³

¹ Lego Karjoko, Zaidah Nur Rosidah, And I Gusti Ayu Ketut Rahmi Handayani, ‘Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah’, *Bestuur*, 7.1 (2020), 1 <<https://doi.org/10.20961/Bestuur.V7i1.42694>>.

² Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kebutuhan, Aspek Hukum Pertahanan Dalam Pengelolaan Hutan Negara* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014).

³ Fatma Ulfatun Najicha, ‘Konstitusionalitas Pengelolaan Migas Dalam Mewujudkan Kedaulatan Energi Indonesia Pena Justisia : Sumber Daya Alam Minyak Dan Gas Bumi . Berdasarkan Data Dari Pertamina Adalah Sebesar 77 , 00 Juta Kl , Sementara Kemampuan Produksi Kilang N’ , *Pena Justisia : Media Komunikasi Dan Kajian Hukum*, 19.2 (2020), 144–55.

Masalah pendaftaran tanah yang terjadi pada September 2019 di Desa Purwosuman, Kecamatan Sidoharjo, Sragen, yang melibatkan Warga Desa Purwosuman dan PT Sapi Gunung. Adanya permasalahan tanah milik desa yang diklaim sepihak oleh PT Sapi Gunung berupa jalan desa selebar 1,5 meter. Dahulunya jalan tersebut tidak diperhatikan karena hanya sebagai jalan untuk usaha tani, kemudian akan dilakukan normalisasi.⁴ Warga merasa dirugikan karena separuh lebar jalan desa diklaim menjadi hak milik perusahaan tersebut. Warga berpendapat bahwa jalan desa tersebut panjangnya sekitar 800 meter menuju desa. Namun PT Sapi Gunung merasa dirugikan, dengan adanya normalisasi jalan oleh pemerintahan desa tersebut. Tanah panjangnya sekitar 100 meter dengan lebar 1,5 meter diklaim milik PT. Sapi Gunung, tetapi sepanjang tanah perusahaan sekitar 100 meter, sudah dinormalisasi dimakadam (pengerasan jalan) pakai dana desa sekitar 125 juta rupiah. Warga desa mendesak Badan Pertanahan Nasional (BPN) membuka data dan mengembalikan akses warga Dusun Dawangan. Warga menyakini bahwa Pemerintah Desa Purwosuman memiliki bukti kuat di pethuk desa. Namun, perusahaan juga mengklaim memiliki bukti atas kepemilikan tanah tersebut (<https://nasional.republika.co.id/berita/pxry1c620000/purwosuman-memanas-warga-tuntut-pengembalian-tanah-desa>, diakses pada 16 Desember 2019).

Ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan upaya pemerintah untuk menyediakan dasar hukum yang kuat bagi pemberian kepastian hukum pada tanah yang disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan masyarakat serta pembangunan dan dalam pelaksanaannya diarahkan untuk memudahkan pelayanan yang cepat, murah namun tetap menjamin kepastian hukum guna mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Demi terwujudnya kemutakhiran data tanah perlu peran aktif dari masyarakat karena Badan Pertanahan Nasional secara umum hanya mencatatkan data tersebut didalam sertifikat dan buku tanah. Oleh karena itu, terdapat permasalahan apabila masyarakat masih awam untuk mengurus tanahnya karena pola pikir sebagian masyarakat tanah yang ditempati adalah miliknya, sehingga perlu adanya langkah-langkah yang harus ditempuh guna mencapai kemutakhiran data tanah dengan skala luas, khususnya di Kabupaten Sragen.⁵ Oleh karena itu, pemeliharaan data pendaftaran tanah sangat diperlukan bagi tanah-tanah yang telah terdaftar dan mengalami perubahan baik dari sisi fisik maupun yuridisnya, sehingga pendaftaran pemeliharaan data tersebut wajib didaftar oleh pemegang hak yang bersangkutan agar memperoleh kepastian hukum. Berdasarkan permasalahan pertanahan yang kadang menimbulkan suatu konflik dan memerlukan suatu upaya pemecahan masalah pertanahan, maka perlu menjadi perhatian untuk meninjau pemutakhiran data yang diterapkan guna terhindar dari sengketa tanah antara pihak yang berkepentingan dan pemegang hak memperoleh kepastian hukum.⁶

II. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu rangkaian tindakan guna menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Memecahkan suatu isu hukum diperlukan suatu kemampuan untuk mengidentifikasi masalah

⁴ Karjoko, Rosidah, And Rahmi Handayani.

⁵ Elizabeth Putri Sutrisno And Wasis Sugandha, 'Kendala Pemerintah Dalam Melindungi Hak Atas Keamanan Bagi Konsumen Kuliner Makanan Berbahan Baku Daging Anjing', *Jurnal Discretie*, 1.1 (2020), 1–8.

⁶ Alfin Ramadhan And Djoko Wahyu Winarno, 'Tinjauan Yuridis Kewenangan Badan Keamanan Laut Dalam Menjaga Keaman Laut', *Jurnal Discretie*, 1.1 (2020), 31–41.

hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi, dan menyediakan pemecahan masalah atas permasalahan tersebut.⁷

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian hukum normatif yang berfokus pada mempelajari dan melakukan penelitian dengan bahan pustaka dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang lebih mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahan hukum sekunder berupa tulisan-tulisan atau karya-karya akademisi, ilmuwan atau praktisi hukum dan disiplin hukum lain yang relevan, antara lain meliputi buku-buku, jurnal literatur, artikel, dan bahan lain yang mendukung penelitian berkaitan dengan masalah yang diteliti dan didukung bahan non hukum berupa hasil wawancara dengan pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen.

III. Pembahasan

1. Pelaksanaan Asas Mutakhir Dalam Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen

Kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka menerapkan asas mutakhir sebagai upaya menyesuaikan data fisik dan data yuridis agar dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya sebagai wujud data yang tersedia menunjukkan keadaan yang mutakhir atau terkini dengan disertai kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari, termasuk dalam kegiatan pemeliharaan data yang telah diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kegiatan pemeliharaan data terdapat 2 (dua) kegiatan meliputi yang pertama pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak dan yang kedua pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen meliputi pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak, dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Data fisik dan data yuridis sangat penting dijaga dan dipelihara agar selalu menjadikan data itu akurat dengan situasi terkini.⁸

Adanya suatu perubahan data tanah tentang peralihan hak atau pemecahan menjadikan data dalam hak tersebut harus diperbarui dengan mencatatkan di dalam buku tanah dan sertifikat di Kantor Pertanahan setempat.⁹

Asas mutakhir begitu terikat dalam kegiatan pemeliharaan data karena asas mutakhir pada intinya mengutarakan adanya tuntutan untuk dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus dan berkesinambungan, sehingga data tersebut telah tersimpan di Kantor Pertanahan dengan mengusahakan kesesuaian dengan keadaan nyata di lapangan, hal ini mengartikan bahwa data yang dipelihara sudah ada di Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menerangkan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis pada obyek pendaftaran

⁷ Prof Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Penelitian Hukum, Vi (Jakarta: Prenadamedia Group, 2008).

⁸ I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, Henning Glaser, Mohd Rizal Palil, And Fatma Ulfatun Najicha, 'The Regulatory Formulations Of Central Java And East Java Watershed: Strengthening Local Government In Legislative Drafting Practices Towards Green Legislation', 14.4 (2017), 225–29.

⁹ I Gusti Ayu And Others, '2019 Harmonizing The Rights Of Water Resources Regulation Based On Ecological Justice', *South East Asia Journal Of Contemporary Business, Economics And Law*, Vol. 20, Issue 4 (Dec) 2019, 20.4 (2019), 5–10.

tanah yang telah terdaftar. Adanya pelekatan antara asas mutakhir dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menunjukkan bahwa kedua hal tersebut memanglah saling melengkapi, yang mengartikan bahwa asas mutakhir dilaksanakan atau diterapkan pada kegiatan pemeliharaan data karena pemutakhiran data terjadi pada data-data pendaftaran tanah yang sudah ada, bukan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang belum tersedia akan data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan.

Dalam mendaftarkan perubahan-perubahan data wajib ditanggung oleh pemegang hak yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa PPAT diberi kewenangan untuk memberikan bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak kepemilikan Rumah Susun. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat publik yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Rumah Susun. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta otentik. Kewenangan yang diberikan Pemerintah kepada PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah membuat akta yang berkaitan dengan tanah. Hal ini memberi arti bahwa adanya Akta PPAT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum yang dilakukan para pihak yang berkepentingan atas suatu bidang tanah atau hak atas tanah tersebut Perwujudan asas mutakhir yang dilibatkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berupa pemeliharaan data, oleh karenanya data-data yang tersimpan haruslah disesuaikan dengan perkembangan keadaan hak atas tanah bersangkutan.¹⁰ Pemeliharaan data pendaftaran tanah menuntut dipeliharanya data yuridis dan data fisik. Dalam setiap permohonan yang diajukan untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pemohon untuk melampirkan beberapa dokumen (syarat wajib) berupa formulir permohonan, surat kuasa apabila dikuasakan, fotokopi identitas pemohon, sertifikat asli, Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan, bukti bayar biaya yang dikenakan, dan dokumen lain yang digunakan sebagai penunjang.¹¹ Dokumen tersebut digabungkan dalam satu bendel dan diserahkan ke Kantor Pertanahan setempat.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen meliputi data fisik dan data yuridis. Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud adalah berupa :

a. Peralihan Hak Karena Jual Beli

Jual beli merupakan peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan pihak lain yang mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan yang dapat berupa tanah dan pihak lain membayar harga sesuai yang diperjanjikan, apabila jual beli yang dilakukan tidak memenuhi unsur “Terang” dan “Tunai” dalam kepemilikan hak atas tanah dianggap dikembalikan kepada pemegang aslinya. Pada pendaftaran peralihannya, selain menyerahkan syarat wajib juga ditambah Akta Jual Beli dari PPAT. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan

¹⁰ And Others, ‘Natural Resource Management In The Welfare State Paradigm On The Environmental Policy Rules In Indonesia’, *International Journal Of Advanced Research*, 8.1 (2020), 1198–1205 <<https://doi.org/10.21474/ijar01/10424>>.

¹¹ I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani And Others, ‘Politic Of Legislation In Indonesia About Forestry And The Mining Activity Permit In The Forest Area Of Environmental Justice’, *Journal Of Engineering And Applied Sciences*, 13.6 (2018), 1430–35 <<https://doi.org/10.3923/Jeasci.2018.1430.1435>>.

Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan peralihan hak karena jual beli sebanyak 8204 permohonan.

b. Peralihan Hak Karena Tukar Menukar

Istilah tukar menukar sendiri tidak disebutkan secara tegas, namun dalam perkembangan kehidupan masyarakat terdahulu disebut sebagai barter. Tukar menukar ini berlaku bagi tanah yang memiliki hak atas tanah berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Pada pendaftaran peralihannya, selain menyerahkan syarat wajib juga ditambah Akta Tukar Menukar dari PPAT. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan peralihan hak karena tukar menukar sebanyak 10 permohonan.

c. Peralihan Hak Karena Hibah

Peralihan hak karena adanya suatu hibah disebabkan karena adanya suatu perjanjian antara pemberi hibah kepada penerima hibah yang dilakukan ketika dimasa hidup pemberi hibah dengan memberikan secara cuma-cuma atau sukarela tanpa pamrih dan dengan penghibahan tersebut tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda menjadi hak miliknya, sehingga pemberian itu guna keperluan dan dimanfaatkan penerima hibah. Pada pendaftaran peralihannya, selain menyerahkan syarat wajib juga ditambah Akta Hibah dari PPAT. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan peralihan hak karena hibah sebanyak 2382 permohonan.

d. Peralihan Hak Karena Lelang

Bahwa bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, dapat didaftarkan apabila memiliki bukti dengan melampirkan kutipan risalah lelang yang dibuat Pejabat Lelang, hal ini bertujuan untuk pemindahan hak melalui lelang. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan pemindahan hak karena lelang sebanyak 20 permohonan.

e. Peralihan Hak Karena Pewarisan

Timbulnyanya pewarisan bidang tanah karena pemegang hak yang bersangkutan telah meninggal dunia, begitu seseorang pewaris meninggal dunia maka sejak saat itu hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya. Pada pendaftaran peralihannya, selain menyerahkan syarat wajib juga ditambah Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perundang-undangan atau Akte Wasiat Notariel. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan peralihan hak karena pewarisan sebanyak 2648 permohonan.

f. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan hak terjadi karena adanya hak yang timbul atau dibebankan diatas hak atas tanah yang sudah ada haknya melalui sebuah perjanjian pemberi hak tanggungan (debitur) dan penerima hak tanggungan (kreditur), sehingga terdapat perbuatan untuk memberikan hak lain diatas hak atas tanah yang sudah ada untuk diberi pembebanan hak. Pada pendaftaran peralihannya, selain menyerahkan syarat wajib juga ditambah Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten

Sragen menyelesaikan pengajuan pendaftaran pembebanan hak tanggungan sebanyak 8953 permohonan.

g. Perpanjangan Hak Atas Tanah

Pendaftaran yang dilakukan dalam rangka perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatat perpanjangannya pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan dengan mendasarkan pada keputusan pejabat yang berwenang memberikan perpanjangan hak atas tanah. Hak yang dapat diperpanjang jangka waktunya adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Pada pendaftaran peralihannya, selain menyerahkan syarat wajib juga ditambah Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah sebanyak 132 permohonan.

h. Pembagian Hak Bersama

Pembagian hak bersama merupakan peralihan hak yang disebabkan karena adanya suatu perjanjian antara pihak-pihak yang bertujuan mengakhiri suatu kepemilikan bersama. Hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak yang dimiliki masing-masing pemegang hak bersama dengan didaftarkannya menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT berdasarkan bukti kesepakatan antara para pemegang hak bersama yang bersangkutan mengenai pembagian hak tersebut. Pada pendaftaran peralihannya, selain menyerahkan syarat wajib juga ditambah Akta Pembagian Hak Bersama dari PPAT dan atau Ijin Pemindahan Hak. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan pembagian hak bersama sebanyak 4049 permohonan.

i. Peralihan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan dapat beralih dan dialihkan karena adanya suatu piutang yang dijaminan tersebut dapat beralih dan dialihkan. Pengaturan bagi Hak Tanggungan dapat beralih dan dialihkan yaitu telah diadakannya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijaminan dengan Hak Tanggungan tersebut atau Hak Tanggungan beralih karena beralihnya perikatan pokok. Pada pendaftaran peralihannya, selain menyerahkan syarat wajib juga ditambah fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum, Sertifikat Hak Tanggungan, dan Surat tanda bukti beralihnya piutang. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan peralihan hak tanggungan sebanyak 8 permohonan.

j. Hapusnya Hak Tanggungan (Roya)

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan, atau tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau kutipan risalah lelang obyek Hak Tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan (Pasal 122

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997). Pada pendaftaran peralihannya, selain menyerahkan syarat wajib juga ditambah Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum, Sertipikat tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan, dan Surat Roya/Keterangan Lunas/Pelunasan Hutang dari Kreditur. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan sebanyak 5534 permohonan.

k. Peralihan Hak Karena Penetapan atau Putusan Pengadilan

Perubahan data pendaftaran tanah akibat dari adanya putusan hakim atau penetapan pengadilan wajib diberitakukan Panitera Pengadilan kepada Kepala Kantor Pertanahan berkenaan dengan salinan putusan yang berisi putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap dan adanya penetapan ketua pengadilan yang mengakibatkan adanya perubahan data pada bidang tanah yang sudah terdaftar atau satuan rumah susun yang untuk itu dicatat pada buku tanah serta pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya. Pada pendaftaran peralihannya, selain menyerahkan syarat wajib juga ditambah salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan sebanyak 1 permohonan.

l. Perubahan Nama

Perubahan nama dalam pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dilakukan dengan mencatatkan perubahan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun terkait yang diajukan oleh pemegang hak yang berganti nama dengan status hak yang sama. Nama tersebut dapat berarti orang perorangan atau badan hukum. Pada pendaftaran peralihannya, selain menyerahkan syarat wajib juga ditambah Akta Notaris apabila perubahan nama dilakukan oleh instansi atau Badan Hukum. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan perubahan nama sebanyak 167 permohonan.

2. Kesesuaian Peraturan Perundang-Undangan Terkait Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Dalam Memenuhi Asas Mutakhir

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal-hal yang berkaitan dengan asas mutakhir dapat dilihat dalam Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4 ayat (3), Pasal 6 ayat (2), Pasal 31, Pasal 36, Pasal 38 Ayat (1), Pasal 39, Pasal 41 Ayat (1), Pasal 42, Pasal 43 Ayat (2), Pasal 44 Ayat (1), Pasal 45 Ayat (1), Pasal 48 Ayat (3) dan (4), Pasal 51 Ayat (1), Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54 Ayat (2), Pasal 55 Ayat (1), dan Pasal 56. Merujuk pada pasal-pasal yang tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa peraturan perundang-undangan yang berkenaan mengenai pendaftaran tanah yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah memenuhi asas mutakhir karena berdasarkan analisis penulis, pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan tersebut sudah mengatur sesuai asas mutakhir, baik

secara langsung yang menyebut persyaratan kelengkapannya maupun secara substansi yang menyiratkan pemaknaan asas mutakhir itu sendiri.¹²

Kemutakhiran data yang dicapai dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, turut disertakan juga kewajiban mendaftarkan perubahan-perubahan yang terjadi bagi pemegang hak seperti yang tersebut dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Namun aturan mengenai pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tidak disertai sanksi apabila tidak melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini tentu saja menjadikan kewajiban tersebut menggantung, dengan tidak terdapat sanksi yang mengatur sehingga sifat hukum yang memaksa seseorang untuk menaati dan mematuhi peraturan perundang-undangan tersebut tidak ada.¹³

Adapun perubahan data fisik yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen sebagaimana dimaksud adalah berupa :

1) pemecahan bidang tanah;

Pemecahan dapat dilakukan atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan untuk membagi satu bidang tanah yang sudah terdaftar untuk dipecah secara sempurna menjadi beberapa bidang tanah dengan status hukum yang sama seperti tanah induknya. Pemecahan bidang tanah harus mematikan sertifikat induknya agar tidak terjadi sertifikat ganda, artinya nomor induk bidang yang lama akan dihapus sehingga timbul nomor induk bidang yang baru pada masing-masing tanah hasil dari pemecahan bidang tanah. Pada persyaratan pendaftaran pemeliharaan data pendaftaran tanah mengajukan syarat wajib. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan pemecahan bidang sebanyak 3548 permohonan.

2) pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah; Pemisahan memiliki perbedaan dengan pemecahan, yaitu pada

satu bidang tanah yang dilakukan pemisahan secara sebagian atau beberapa bagian, kemudian terdapat bidang baru dengan status hukum yang sama seperti bidang tanah induknya, akan tetapi tidak mematikan sertifikat induknya sehingga tetap berlaku, hanya saja terdapat perubahan pada luas bidang dan batas-batasnya. Untuk bidang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertifikat sebagai bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tanah (Waskito dan Hadi Arnowo, 2019:124). Pada persyaratan pendaftaran pemeliharaan data pendaftaran tanah mengajukan syarat wajib. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan pemisahan bidang sebanyak 9 permohonan.

3) penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Penggabungan memiliki sifat terbalik dari pemecahan dan pemisahan, yaitu menyatukan lebih dari satu bidang tanah menjadi satu bidang tanah yang terjadi karena permintaan pemegang hak atas tanah pada dua atau lebih bidang tanah yang sudah terdaftar dengan status hak yang sama dan jangka waktu yang sama. Satuan bidang tanah baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertifikat baru dengan menghapus surat ukur, buku tanah, dan sertifikat tanah asalnya (Waskito dan Hadi Arnowo, 2019:126). Pada persyaratan pendaftaran

¹² I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani And Others, 'Environmental Management Strategy In Mining Activities In Forest Area Accordance With The Based Justice In Indonesia', *Journal Of Legal, Ethical And Regulatory Issues*, 21.2 (2018), 1–8.

¹³ Septya Hanung Surya Dewi, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, And Fatma Ulfatun Najicha, 'Kedudukan Dan Perlindungan Masyarakat Adat Dalam Mendiarni Hutan Adat', 9860 (2016), 21–29.

pemeliharaan data pendaftaran tanah mengajukan syarat wajib. Selama Tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen menyelesaikan pengajuan penggabungan bidang sebanyak 43 permohonan.

Hasil dari penelitian ini dengan mengetahui kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen mengindikasikan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan sudah memenuhi asas mutakhir karena terdapat kesesuaian atau kemutakhiran data yang tersimpan di Kantor Pertanahan dengan data yang ada di lapangan.¹⁴ Adanya kelengkapan data yang memadai yang terdapat pada persyaratan dokumen yang diajukan oleh pemohon dan dimintakan dokumen yang terbaru agar sesuai dengan kondisi saat ini.¹⁵ Data yang diajukan untuk memenuhi asas mutakhir tersebut hanya sebatas dokumen yang bersifat formal saja, artinya dokumen yang memuat data atau keterangan yang tertulis di dalamnya.¹⁶ Tidak untuk sifatnya yang materiel untuk mencari tahu kebenaran atau melakukan suatu pembuktian data pada suatu dokumen yang di lampirkan karena Kantor Pertanahan hanya sebagai lembaga pencatat saja, sedangkan untuk membuktikan harus melalui proses persidangan di pengadilan yang tentunya akan membutuhkan waktu dan proses yang lama, sehingga lebih efisien dokumen yang secara formal tersebut dianggap cukup akan kebenarannya dan merupakan dokumen yang terbaru untuk saat ini untuk melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam hal ini penerapan asas mutakhir dalam pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dilaksanakan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen telah menerapkan asas mutakhir dalam kegiatan pemeliharaan pendaftaran tanah dan tidak melakukan kesalahan dalam penerapannya dengan terbukti tidak adanya laporan dari masyarakat atas adanya kesalahan data fisik dan data yuridis pada perubahan data yang dilakukan.¹⁷

IV. Penutup

Pelaksanaan asas mutakhir cenderung mengarah pada pemeliharaan data pendaftaran tanah karena asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga terdapat kesesuaian data antara data yang tersimpan

¹⁴ I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, Henning Glaser, Mohd Rizal Palil, Soediro, And Others, 'The Regulatory Formulations Of Central Java And East Java Watershed: Strengthening Local Government In Legislative Drafting Practices Towards Green Legislation', *International Journal Of Business, Economics And Law*, 14.4 (2017), 225–29.

¹⁵ Waluyo, F. Ulfatun Najicha, And Sapto Hermawan, 'Law In The Globalization And Its Influence On Economic Development And Environmental Preservation Based On Pancasila And The Indonesian Constitution Of 1945', *Atlantis Press, 3rd International Conference On Globalization Of Law And Local Wisdom (Icglow 2019)*, 358.Icglow (2019), 317–21 <<https://doi.org/10.2991/Icglow-19.2019.78>>.

¹⁶ Fatma Ulfatun Najicha, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, And Hartiwiningsih, 'Legal Protection "Substantive Rights For Environmental Quality" On Environmental Law Against Human Rights In The Constitution In Indonesia', 140.Icleh (2020), 719–24 <<https://doi.org/10.2991/Aebmr.K.200513.136>>.

¹⁷ Najicha.

di Kantor Pertanahan dengan keadaan senyatanya di lapangan.¹⁸ Kelengkapan dokumen yang memadai dan adanya kesinambungan dalam pemeliharaan data akan membuat kemutakhiran data tercapai.¹⁹ Pada tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen telah melakukan 35708 pemeliharaan data pendaftaran tanah.²⁰ Dapat disimpulkan bahwa penerapan asas mutakhir dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen telah berjalan dengan baik terbukti dengan banyaknya permohonan yang dimohonkan di Kantor Pertanahan tersebut tidak terdapat kesalahan sehingga dapat mencapai kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.²¹ Begitu juga dengan peraturan perundang-undangan yang terkait pendaftaran tanah sudah memenuhi asas mutakhir karena adanya suatu tuntutan untuk melakukan kemutakhiran data dan bagi pemegang hak atas tanah yang berangkutan wajib mendaftarkan perubahan di Badan Pertanahan Nasional setempat.²²

References

- Ayu, I Gusti, Ketut Rachmi, Erna Dyah Kusumawati, Seguito Monteiro, Abdul Kadir Jaelani, And Fatma Ulfatun Najicha, '2019 Harmonizing The Rights Of Water Resources Regulation Based On Ecological Justice', *South East Asia Journal Of Contemporary Business, Economics And Law*, Vol. 20, Issue 4 (Dec) 2019, 20.4 (2019), 5–10
- Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan, Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014)
- Dewi, Septya Hanung Surya, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, And Fatma Ulfatun Najicha, 'Kedudukan Dan Perlindungan Masyarakat Adat Dalam Mendiami Hutan Adat', 9860 (2016), 21–29
- Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, I., Gunarto Gunarto, Anis Mashdurohatun, I. Gusti Putu Diva Awatara, And Fatma Ulfatun Najicha, 'Politik Of Legislation In Indonesia About Forestry And The Mining Activity Permit In The Forest Area Of Environmental Justice', *Journal Of Engineering And Applied Sciences*, 13.6 (2018), 1430–35 <<https://doi.org/10.3923/Jeasci.2018.1430.1435>>
- Handayani, I. Gusti Ayu Ketut Rachmi, Adi Sulistiyono, Tommy Leonard, Ardi Gunardi, And Fatma Ulfatun Najicha, 'Environmental Management Strategy In Mining Activities In Forest Area Accordance With The Based Justice In Indonesia', *Journal Of Legal, Ethical And Regulatory Issues*, 21.2 (2018), 1–8
- Handayani, I Gusti Ayu Ketut Rachmi, Henning Glaser, Mohd Rizal Palil, And Fatma Ulfatun

¹⁸ And Others.

¹⁹ Fatma Ulfatun Najicha And Others, 'Regulation Of Law Enforcement In Prevention And Handling Of Fire Forests In Environmental Hazards', *Medico-Legal Update*, 21.1 (2021), 259–62 <<https://doi.org/10.37506/Mlu.V21i1.2314>>.

²⁰ Ayu And Others.

²¹ Salma Suroyya Yuniyanti, 'The Philosophical Foundation Of The Coherence Of Regulations Concerning Apartment In Indonesia', *Journal Of Morality And Legal Culture*, 1.1 (2020), 18 <<https://doi.org/10.20961/Jmail.V1i1.44745>>.

²² Slamet Muryono, Agung Nugraha Bimasena, And Asih Retno Dewi, 'Optimalisasi Pemanfaatan Neraca Penatagunaan Tanah Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Di Daerah Istimewa Yogyakarta', *Bhumi, Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4.2 (2018), 224–48.

- Najicha, 'The Regulatory Formulations Of Central Java And East Java Watershed: Strengthening Local Government In Legislative Drafting Practices Towards Green Legislation', 14.4 (2017), 225–29
- Handayani, I Gusti Ayu Ketut Rachmi, Henning Glaser, Mohd Rizal Palil, Soediro, And Fatma Ulfatun Najicha, 'The Regulatory Formulations Of Central Java And East Java Watershed: Strengthening Local Government In Legislative Drafting Practices Towards Green Legislation', *International Journal Of Business, Economics And Law*, 14.4 (2017), 225–29
- Karjoko, Lego, Zaidah Nur Rosidah, And I Gusti Ayu Ketut Rahmi Handayani, 'Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah', *Bestuur*, 7.1 (2020), 1 <<https://doi.org/10.20961/bestuur.v7i1.42694>>
- Marzuki, Prof Peter Mahmud, *Penelitian Hukum, Penelitian Hukum*, Vi (Jakarta: Prenadamedia Group, 2008)
- Muryono, Slamet, Agung Nugraha Bimasena, And Asih Retno Dewi, 'Optimalisasi Pemanfaatan Neraca Penatagunaan Tanah Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Di Daerah Istimewa Yogyakarta', *Bhumi, Jurnal Agraria Dan Pertanian*, 4.2 (2018), 224–48
- Najicha, Fatma Ulfatun, 'Konstitusionalitas Pengelolaan Migas Dalam Mewujudkan Kedaulatan Energi Indonesia Pena Justisia : Sumber Daya Alam Minyak Dan Gas Bumi . Berdasarkan Data Dari Pertamina Adalah Sebesar 77 , 00 Juta Kl , Sementara Kemampuan Produksi Kilang N', *Pena Justisia : Media Komunikasi Dan Kajian Hukum*, 19.2 (2020), 144–55
- Najicha, Fatma Ulfatun, I Gusti Ayu, Ketut Rachmi, And Lego Karjoko, 'Regulation Of Law Enforcement In Prevention And Handling Of Fire Forests In Environmental Hazards', *Medico-Legal Update*, 21.1 (2021), 259–62 <<https://doi.org/10.37506/mlu.v21i1.2314>>
- Najicha, Fatma Ulfatun, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, And Hartiwiningsih, 'Legal Protection "Substantive Rights For Environmental Quality" On Environmental Law Against Human Rights In The Constitution In Indonesia', 140.Icleh (2020), 719–24 <<https://doi.org/10.2991/aebmr.k.200513.136>>
- Ramadhan, Alfin, And Djoko Wahyu Winarno, 'Tinjauan Yuridis Kewenangan Badan Keamanan Laut Dalam Menjaga Keaman Laut', *Jurnal Discretie*, 1.1 (2020), 31–41
- Sutrisno, Elizabeth Putri, And Wasis Sugandha, 'Kendala Pemerintah Dalam Melindungi Hak Atas Keamanan Bagi Konsumen Kuliner Makanan Berbahan Baku Daging Anjing', *Jurnal Discretie*, 1.1 (2020), 1–8
- Fatma Ulfatun Najicha, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, And Others, 'Natural Resource Management In The Welfare State Paradigm On The Environmental Policy Rules In Indonesia', *International Journal Of Advanced Research*, 8.1 (2020), 1198–1205 <<https://doi.org/10.21474/ijar01/10424>>
- Waluyo, F. Ulfatun Najicha, And Spto Hermawan, 'Law In The Globalization And Its Influence On Economic Development And Environmental Preservation Based On Pancasila And The Indonesian Constitution Of 1945', *Atlantis Press, 3rd International Conference On Globalization Of Law And Local Wisdom (Icglow 2019)*, 358.Icglow (2019), 317–21 <<https://doi.org/10.2991/icglow-19.2019.78>>
- Yuniyanti, Salma Suroyya, 'The Philosophical Foundation Of The Coherence Of Regulations Concerning Apartment In Indonesia', *Journal Of Morality And Legal Culture*, 1.1 (2020), 18 <<https://doi.org/10.20961/jmail.v1i1.44745>>