

Pemeliharaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Hasil Lelang Kredit Macet Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

**Oleh :
Yusep Mulyana, SH.,MH**

Abstrak

Faktor-faktor yang menghambat pemeliharaan pendaftaran hak atas tanah hasil lelang di kantor pertanahan Kabupaten Garut adalah pemenang lelang seringkali mengulur waktu dalam melakukan proses peralihan haknya tersebut, sehingga menghambat kinerja Kantor Pertanahan. Tanah hasil lelang tersebut melekat Hak Tanggungan yang tidak dibersihkan atau diroya, sedangkan peroyaan tersebut sangat penting bagi keperluan peralihan hak karena pelelangan tersebut karena apabila tidak ada pernyataan royas maka pihak Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan proses pendaftaran hak atas tanah hasil pelelangan tersebut menjadi terhambat karena ulah kreditor yang tidak tahu aturan sebenarnya. Kantor Pertanahan masih bersifat pasif, karena menunggu data atau dokumen dari pemohon, jadi, tertib administrasi yang diharapkan menjadi kurang terlaksana dengan baik. Lambatnya pelayanan disebabkan karena selain kurangnya tenaga pelaksana dibandingkan dengan volume pekerjaan, dan terkesan pelayanan tersebut oleh masyarakat masih dirasakan lambat, sulit berbelit-belit, dan mahal. Upaya kantor pertanahan Kabupaten Garut dalam pemeliharaan pendaftaran hak atas tanah hasil lelang adalah adanya penambahan petugas pelaksana pada setiap kegiatan pelayanan pertanahan, sehingga proses pelayanan akan dapat berjalan lebih cepat, efisien dan efektif.

PENDAHULUAN

Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai sumber hidup maupun sebagai wadah secara pembangunan fisik untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Lebih-lebih di Indonesia yang sebagian besar penduduknya bermata pencaharian di sekitar pertanian. Fungsi tanah begitu penting dan mempunyai arti sendiri, sebab tanah merupakan modal bagi kehidupan suatu keluarga. Selain itu, tanah juga selalu digunakan untuk berbagai kegiatan manusia, seperti tempat tinggal, mendirikan bangunan, bahkan sampai manusia meninggal dunia membutuhkan tanah.

Adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari. Maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan.

Menyadari semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya dan kepemilikannya. Khususnya hal ini semakin majunya aktivitas ekonomi, maka banyak tanah yang tersangkut di dalamnya, meluasnya aktivitas itu yang umumnya berupa bertambah banyaknya jual beli, sewa menyewa, pewarisan, pemberian kredit bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing.

Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangatlah penting. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah. Seperti halnya mendirikan bangunan perumahan di kawasan sabuk hijau, pemilikan tanah secara absente, adanya sertifikat ganda. Oleh karenanya upaya dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan jalan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan dan agraria.

Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan di bidang pertanahan yang telah tertuang dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Ketentuan ini dijabarkan dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 2 yang menyatakan bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat".

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 di atas, maka ada 2 hal penting yang merupakan negara mempunyai kekuasaan atas tanah. Selanjutnya apabila hal ini dikaitkan dengan asas-asas perikemanusiaan dan keadilan sosial di dalam Pancasila akan diperoleh suatu pengertian mengenai hubungan antara negara dengan tanah yang dimasukkan dalam kekuasaan negara pada umumnya mengenai aturan yang bersangkutan dengan hidup bersama.

Atas dasar itu agar pelaksanaan peralihan penguasaan hak dari negara atau masyarakat atas tanah di Indonesia tidak menimbulkan berbagai masalah atau sengketa mengenai kepentingan-kepentingan terhadap tanah, maka diperlukan adanya pengaturan yang tegas dan landasan hukum yang kuat di bidang pertanahan.

Sesuai dengan sifat-sifat dari ketentuan di atas masalah agraria menjadi tugas dari pemerintah pusat. Adanya wewenang dan tugas yang dimiliki pemerintah mengenai masalah agraria ini memberikan konsekuensi bahwa pemerintah pusat harus menyusun kebijaksanaan dalam rangka menyusun politik hukum di bidang agraria. Kebijaksanaan yang dimaksud adalah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berisi mengenai Inventarisasi tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

Jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak-hak atas tanah oleh seseorang, yang diperoleh dari pelepasan merupakan perpindahan suatu hak atas tanah kepada orang lain. Kepastian hukum meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subyek hak dan kepastian mengenai letak, batas batasnya serta luas bidang-bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai obyek hak.

Dengan melihat ketentuan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria tersebut, pendaftaran hak atas tanah sangat penting, sebab tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertipikat. Sertipikat ini merupakan hak atas tanah yang mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang tetap. Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, terutama jika terjadi persengketaan terhadap tanah.

Hak milik atas tanah bagi seluruh Warga Negara Indonesia harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk memperoleh legalitas dan kekuatan hukum atas tanah yang dimilikinya tersebut. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pendapatan Negara Bukan Pajak, yang berlaku pada Kantor Pertanahan bahwa pemohon harus membayar biaya untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk setiap pemohon. Setiap permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dengan alokasi waktu sekitar 11-20 hari. Biaya tersebut dibayar melalui pelayanan bendaharawan, yang selanjutnya pemohon diberi kwitansi sebagai bukti pembayaran permohonan pendaftaran peralihan tersebut. Pada kenyataannya masyarakat terkadang harus membayar melebihi ketentuan dan lamanya waktu untuk memperoleh sertifikat hak milik tanah lebih dari 11-20 hari atau tidak sesuai dengan ketentuan di atas.

Pendaftaran tanah yang diperoleh melalui lelang termasuk dalam pendaftaran pemeliharaan data, karena tanah tersebut bukan didaftarkan untuk pertama kali. Pendaftaran pertama kali telah dilakukan oleh pemilik tanah sebelumnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini (Pasal 1) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) berupa peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (Pasal 2 Huruf a).

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu lelang eksekutorial dan lelang non-eksekutorial. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

Dalam prakteknya, pada lelang eksekutorial hak atas tanah akan sering sekali timbul permasalahan, dimana tereksekusi akan menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah yang akan dilelang. Namun, hal tersebut tidak menjadi halangan untuk dilakukannya lelang. Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekutorial, maka bukti untuk pendaftaran tanah tersebut adalah surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang berisi tentang alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut kepada pembeli lelang. Dalam hal tanah yang menjadi objek lelang tersebut belum terdaftar, maka dokumen yang digunakan sehubungan dengan pendaftaran peralihan hak tersebut adalah surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan tentang penguasaan hak atas tanah, dan surat keterangan mengenai tanah tersebut.

Asas pendaftaran tanah menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Tetapi pada kenyataannya pelaksanaannya pendaftaran peralihan hak memakan waktu yang cukup lama dalam prosesnya, hal ini dirasakan oleh masyarakat sangat berbelit prosesnya dan biayanya tidak terjangkau oleh masyarakat lemah. Walaupun sudah ada peraturan pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang di dalamnya mengatur dan menunjuk instansi-instansi maupun pejabat-pejabat yang berwenang dan diberi tugas dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah. Begitu pula dengan cara-cara yang harus ditempuh bagi setiap pemohon maupun syarat-syarat untuk memperoleh suatu hak atas tanah yang dimilikinya.

Namun dalam kenyataannya masih banyak kendala yang terjadi, sehingga masyarakat sering kali kecewa karena pelayanan peralihan tidak sesuai dengan aturan yang berlaku, seperti halnya pendaftaran peralihan haknya dari hasil lelang untuk dijadikan hak milik waktu penyelesaiannya sampai 6 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun. Dampak ini sering dirasakan masyarakat yang karenanya kurang persyaratan dalam pendaftaran peralihan hak. Sehingga petugas sering menunggu pemohon untuk memenuhi persyaratan yang belum lengkap.

Dalam Pasal 41 Ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan jika dibuktikan melalui kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dalam waktu 7 (tujuh) hari sebelum dilakukannya lelang, Kepala Kantor Lelang mempunyai kewajiban untuk meminta keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah dari Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan kemudian menyampaikan keterangan tersebut kepada Kepala Kantor Lelang dalam waktu 5 (lima) hari sejak permintaan tersebut diterima. Keterangan tersebut diperlukan untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyek tanahnya, sehingga pejabat lelang akan mempunyai keyakinan untuk melelang tanah tersebut.

Identifikasi Masalah

1. Faktor-faktor apa saja yang menghambat pemeliharaan pendaftaran hak atas tanah hasil lelang di kantor pertanahan Kabupaten Garut ?
2. Bagaimana upaya kantor pertanahan Kabupaten Garut dalam pemeliharaan pendaftaran hak atas tanah hasil lelang ?

TINJAUAN PUSTAKA

Pendaftaran Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang 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;

Dari uraian diatas, bahwa kegiatan pendaftaran tanah memelihara data fisik dan data yuridis, yang dimaksud dengan data fisik sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah atau satuan rusun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2. Dasar Hukum Pendaftaran tanah

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

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19, pasal ini menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Selanjutnya, dalam Pasal 23 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria di tentukan hak milik, demikian juga setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pada Pasal 32 juga mengatur pendaftaran hak guna usaha, dan Pasal 38 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria juga mengatur pendaftaran hak guna bangunan.

b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Peraturan ini merupakan peraturan pelaksana dari pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan sebagai pengganti Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur hal-hal sebagai berikut :

- 1) Asas dan tujuan pendaftaran tanah
- 2) Penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah
- 3) Obyek pendaftaran tanah
- 4) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah
- 5) Pelaksana pendaftaran tanah untuk pertama kali
- 6) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- 7) Pembuktian hak dan pembukuannya
- 8) Penerbitan sertifikat
- 9) Penyajian data fisik dan data yuridis
- 10) Penyimpanan daftar fisik dan dokumen
- 11) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- 12) Penerbitan sertifikat pengganti
- 13) Biaya pendaftaran tanah
- 14) Sanksi hukum

c. Selanjutnya dalam pelaksanaannya dijabarkan kembali pada Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Tanggal 1 Oktober 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni sebagaimana berikut;

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

Untuk itu kepada para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang menyelenggarakannya diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Maka memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar

Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan kabupaten atau kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak berkepentingan, terutama calon pembeli dan kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rusun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di kantor pertanahan tersebut. Maka data tersebut bersifat terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena terbuka untuk umum, maka daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum, tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab sendiri, dan bagi PPAT hal ini merupakan suatu kewajiban sebelum membuat akta.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rusun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Dari tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, meliputi kepastian hukum atas obyek bidang tanah (obyek hak), kepastian hukum atas subyek haknya (subyek hak), dan kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat yang di dalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama pemiliknya sekarang menerima atau memperoleh peralihan haknya.

4. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Asas penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, mutakhir dan terbuka.

- a. Asas sederhana mengandung pengertian bahwa ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur mengenai pendaftaran tanah dibuat dengan mudah agar dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama bagi pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat member jaminan kepastian hukum sesuai dengan maksud pendaftaran tanahnya sendiri.
- c. Asas terjangkau mengandung arti pendaftaran tanah tersebut dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. Asas mutakhir adalah pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

5. Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam hukum pertanahan dikenal dua sistem pendaftaran tanah, yaitu :

a. *Registration of Titles.*

Registration of titles merupakan sistem pendaftaran hak. Dalam *registration of titles*, setiap pencatatan hak harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftaran bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan.

b. *Registration of Deeds*

Registration of deeds adalah sistem pendaftaran akta. Dalam system ini, akta merupakan data yuridis dan karenanya akta itulah yang didaftar Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Pejabat Pendaftar Tanah bersifat pasif dan tidak melakukan pengujian atas kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak, orang yang tercatat dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut sampai dapat dibuktikan sebaliknya.

Sistem pendaftaran hak dapat diketahui dari adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.

6. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Terdapat 2 (dua) sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut dalam hukum agraria, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

a. Sistem Publikasi Positif.

Pada sistem ini hal-hal yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar dan pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.

Fungsi pendaftaran tanah dalam sistem ini adalah untuk memberikan jaminan secara sempurna bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah sudah tidak dapat dibantah lagi sekalipun orang tersebut bukan pemilik yang sesungguhnya.

Berdasarkan hal tersebut pihak ketiga (yang beritikad baik) yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapatkan jaminan walaupun kemudian ternyata bahwa keterangan yang tercantum dalam surat tersebut adalah tidak benar.

Keuntungan dari penggunaan sistem publikasi positif adalah sertifikat merupakan alat pembuktian yang mutlak. Disamping itu adanya jaminan orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah lagi. Sedangkan kelemahan sistem pendaftaran tanah dalam publikasi positif adalah :

- 1) Memakan waktu yang lama karena adanya peran aktif dari pejabat balik nama tanah;
- 2) Pemilik sesungguhnya yang berhak atas tanah dapat kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
- 3) Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

b. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif, surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian sebaliknya.

Jika keterangan dari pendaftaran tanahnya benar, diadakan perubahan dan pembetulan yang sepenuhnya. Ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin sebagai pemilik hak atas tanah dan oleh karenanya nama yang terdaftar dalam buku tanah dapat dibantah sekalipun ia beritikad baik.

Menurut Boedi Harsono “seseorang yang merasa lebih berhak atas tanah dapat membantah kebenaran surat tanda bukti hak dengan perantara pengadilan, mana yang dianggap benar” Apa yang diungkapkan Boedi Harsono tersebut menurut pendapat penulis sekaligus merupakan keuntungan penggunaan sistem publikasi negatif, yaitu masih terbukanya kesempatan bagi pemilik sesungguhnya melakukan sanggahan. Sedangkan yang menjadi kelemahan penggunaan sistem pendaftaran tanah negatif ini adalah :

- 1) Terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah karena adanya peran pasif pejabat balik nama tanah;
- 2) Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat hak tanah menjadi sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, cara pendaftaran hak yang digunakan adalah pendaftaran negatif, yaitu pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu kehilangan haknya, melainkan yang bersangkutan masih dapat menggugat haknya kepada orang yang terdaftar dalam buku tanah.

Mengenai sistem publikasi pendaftaran tanah yang dipakai, Boedi Harsono, mengatakan bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia bukan sistem negatif murni, tetapi sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistem negatif yang mengandung unsur positif terlihat karena akan dihasilkannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini seperti dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) serta Pasal 38 Ayat (2) UUPA. Unsur positifnya karena di sini Kantor Pertanahan bersikap aktif, sebelum menerbitkan sertifikat Hak Atas Tanah dengan melakukan :

- 1) Pengumuman;
- 2) Dalam penetapan batas tanah memakai asas *contradictoir delimitatie*;
- 3) Sistem pendaftaran yang dipakai adalah pendaftaran hak.

Mariam Darus Badruzaman melihatnya sebagai stelsel campuran, yaitu stelsel negatif yang tampak dari pemberian perlindungan kepada pemilik yang sebenarnya yang kemudian disempurnakan dengan stelsel positif berupa campur tangan pemerintah untuk meneliti kebenaran riwayat peralihan hak.

Sedangkan A.P. Parlindungan menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menganut *stelsel negatif* yang terbatas (5 tahun). Hal demikian tampak dari adanya kemungkinan hakim membatalkan sertifikat jika orang yang mengajukan perkara hak atas sesuatu tanah tersebut diyakini lebih berhak. Lebih lanjut, ia menyatakan bahwa sistem negatif yang dianut mempunyai aspek positif, karena bergerak dari adanya suatu publikasi yang memancing orang yang lebih berhak untuk menyanggahnya sehingga objektivitas dari hak ini akan mengarah kepada kesempurnaan.

7. Objek Pendaftaran Tanah.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, ada enam bidang tanah yang dapat dijadikan sebagai objek pendaftaran tanah. Keenam objek pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah deskripsi analitis karena penelitian akan mengungkapkan suatu masalah atau keadaan ataupun peristiwa sebagaimana adanya sehingga bersifat mengungkapkan fakta.

2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan karena penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.

3. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain : Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pendapatan Negara Bukan Pajak dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah studi kepustakaan yaitu dilakukan dengan cara penelusuran terhadap dokumen-dokumen sebagai bahan hukum kemudian memberikan penjelasan atas hasil penelusuran bahan hukum primer, ditelusuri pula bahan-bahan hukum sekunder dan tersier yang ada.

5. Analisis Data

Adapun analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif tanpa menggunakan rumus atau angka statistik. Analisa data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

PEMBAHASAN

Faktor-faktor yang menghambat pemeliharaan pendaftaran hak atas tanah hasil lelang di kantor pertanahan Kabupaten Garut

Pencatatan peralihan hak karena lelang pada buku tanah dan sertipikat pada dasarnya sama dengan pemindahan hak lainnya, yang berbeda hanya pada kolom sebab perubahan. Apabila sertipikat hak atas tanah yang dilelang tidak diserahkan, maka diterbitkan sertipikat pengganti, dan dicatat peralihan hak karena lelang. Kemudian dalam buku tanah yang bersangkutan dicatat tentang adanya sertipikat pengganti tersebut. Mengenai telah diterbitkannya sertipikat pengganti, Kepala Kantor Pertanahan harus mengumumkannya dalam salah satu surat harian.

Penjualan melalui lelang merupakan bagian dari terjadinya peralihan hak melalui proses jual beli antara para pihak. Peralihan hak-hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan pejabat umum, serta risalah lelang tersebut dibuat dalam wilayah kerja pejabat lelang yang bersangkutan. Adapun bentuk dari risalah lelang berdasarkan Pasal 37 vendu reglement serta penjelasan lebih lanjut mengenai bentuk dari risalah lelang menurut Pasal 53 s.d 64 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40 /PMK.07 /2006 bahwa bentuk risalah lelang terdiri dari :

1. Bagian kepala risalah lelang
 - a. Hari, tanggal, dan jam pelaksanaan lelang yang ditulis dengan huruf dan angka;
 - b. Nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal atau domisili dari pejabat lelang;
 - c. Nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal atau domiisli dari penjual;
 - d. Nomor atau tanggal surat permohonan lelang.
 - e. Tempat pelaksanaan lelang;
 - f. Sifat barang yang dilelang dengan alasan barang tersebut dilelang;
 - g. Dalam hal yang dilelang barang-barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan :
 - 1) Status hak atas tanah atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
 - 2) Surat keterangan tanah dari Kantor Pertanahan;
 - 3) Keterangan lain yang membebani tanah tersebut.
 - h. Cara bagaimana lelang tersebut telah diumumkan oleh penjual; dan
 - i. Syarat-syarat umum lelang.

2. Bagian badan risalah lelang
 - a. Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
 - b. Nama barang yang dilelang;
 - c. Nama, pekerjaan, dan alamat pembeli, sebagai pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain.
 - d. Bank kreditor sebagai pembeli untuk orang atau Badan Hukum atau Badan Usaha yang akan ditunjuk namanya (dalam hal bank kreditor sebagai pembelilelang);
 - e. Harga lelang dengan angka dan huruf dan;
 - f. Daftar barang yang laku terjual atau ditahan menurut nilai, nama, alamat pembeli.
3. Bagian kaki risalah lelang
 - a. Banyaknya barang yang ditawarkan atau dilelang dengan angka dan huruf;
 - b. Jumlah nilai barang-barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
 - c. Jumlah nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
 - d. Banyaknya surat-surat yang dilampirkan pada risalah lelang dengan angka dan huruf;
 - e. Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantinya) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
 - f. Tanda tangan pejabat lelang dan penjual atau kuasa penjual dalam hal lelang barang bergerak; atau
 - g. Tanda tangan pejabat lelang, penjual atau kuasa penjual dan pembeli atau kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Adapun bebarapa macam Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, yaitu :

1. Minut risalah lelang adalah asli risalah lelang yang bagian badan dan bagian kaki ditulis tangan dan harus disimpan dikantor KPKNL, serta tidak boleh keluar KPKNL kecuali dengan perintah pengadilan.
2. Grosse Risalah Lelang adalah salinan pertama dari Minut Risalah Lelang yang berkepal “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan diberikan atas permintaan penjualan.
3. Salinan risalah lelang adalah salinan keseluruhan dari Minut risalah lelang yang diberikan kepada penjual.
4. Kutipan risalah adalah ekstrak dari minut risalah lelang yang hanya terdiri dari bagian kepala dan kaki serta diberikan kepada superintenden dan kantor pertanahan dalam hal barang tidak bergerak berupa tanah.
5. Petikan risalah lelang adalah salinan dari Minut risalah lelang yang bagian badannya hanya memuat yang bersangkutan dengan pembeli dan diberikan kepada pembeli.

Risalah lelang merupakan bukti adanya peralihan hak dan secara langsung terjadinya suatu perubahan data yuridis terhadap tanah yang dijual melalui pelelangan umum tersebut, sehingga menurut Pasal 36 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan secara otomatis pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Jadi jelaslah bahwa pembeli atau pihak yang diberi kuasa atas risalah lelang tersebut wajib mendaftarkan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang menurut Pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, bahwa untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak tersebut oleh pembeli atau kuasanya dengan melampirkan :

1. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
2. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal Sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan kepala kantor lelang mengenai alasan tidak dapat diberikannya Sertipikat yang dimaksud;
3. Surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;
4. Bukti identitas pembeli lelang;
5. Bukti pelunasan harga pembelian;
6. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dalam hal bea tersebut terutang;
7. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Menurut Pasal 109 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, bahwa sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan keterangan dari Kepala Kantor Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) diwajibkan mencantumkan catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus, serta pada ayat (3) Pasal tersebut menjelaskan bahwa berdasarkan kutipan Risalah Lelang dan pernyataan dari kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 (3) catatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan dihapus.

Proses Pendaftaran Tanah Hasil Penjualan Melalui Lelang Seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah bawah pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran hak karena lelang tersebut harus diperhatikan masalah hak lain yang melekat pada obyek pendaftaran tersebut. Biasanya tanah yang diperoleh karena hasil lelang terdapat atau melekat hak lain atas tanah tersebut contoh Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor, disini pihak Kantor Pertanahan akan melaksanakan proses peralihan hak karena lelang apabila Hak Tanggungan yang melekat pada obyek pendaftaran tersebut harus sudah dihapuskan atau diroya, menurut Pasal 108 ayat (3) Jo Pasal 109 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran tanah peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan standar prosedur operasional pengaturan dan pelayanan pertanahan pendaftaran hak karena proses peralihan hak karena lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Garut, adalah sebagai berikut :

1. Tahap Pertama

Pemohon harus melengkapi syarat-syarat yang diminta oleh Kantor Pertanahan, sebagai tindak lanjut dari proses pendaftaran tanah yang berasal dari lelang, antara lain:

- a. Surat Permohonan;
- b. Kutipan Risalah Lelang;
- c. Sertipikat asli;
- d. Apabila Sertipikat asli tidak diberikan, harus ada keterangan kepala kantor lelang mengenai alasan tidak diserahkan sertipikat yang dimaksud;
 - 1) Untuk lelang non eksekusi diproses sertipikat pengganti yang hilang, maka dilakukan pengumuman satu kali selama satu bulan di media cetak (prosedur penerbitan sertipikat pengganti karena hilang dilakukan secara terpisah);
 - 2) Untuk lelang eksekusi diterbitkan sertipikat pengganti dengan nomor yang baru, nomor hak yang lama dimatikan, hal penerbitan Sertipikat tersebut diumumkan di media massa dengan biaya pemohon;
- e. Identitas diri pemenang lelang dan atau kuasanya (foto copy);
 - 1) Perorangan : KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
 - 2) Badan Hukum : Akta pendirian dan pengesahan badan hukum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- f. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
- g. Bukti pelunasan harga pembelian;
- h. Bukti SSB BPHTB;
- i. Bukti pelunasan SSP PPh final/ catatan hasil lelang;
- j. Sertifikasi Hak Tanggungan (jika dibebani Hak Tanggungan)
- k. Surat pernyataan kreditor melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang;
- l. Risalah lelang harus memuat keterangan Roya atau pengangkatan sista.

Setelah persyaratan yang diminta lengkap, maka selanjutnya pemohon menyerahkan semua persyaratan tersebut kepada Petugas Teknis (Loket II)

2. Tahap Kedua

Petugas Teknis (loket II) akan menerima dokumen permohonan pemindahan hak karena lelang tersebut, dan meneliti kelengkapan dokumen tersebut, apabila diketahui dokumen tersebut belum dilengkapi oleh pemohon maka berkas dokumen tersebut akan dikembalikan kembali kepada pemohon untuk selanjutnyadapat melengkapi dahulu syarat-syarat yang kurang tersebut.

Sebaliknya apabila dokumen tersebut dianggap sudah lengkap, selanjutnya Petugas Teknis akan mendaftarkan entry permohonan dan membuat nomor berkas permohonan sesuai dengan jenis pekerjaannya berdasarkan daftar biaya pendaftaran tanah, maka Petugas Teknis akan mengeluarkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS) secara otomatis sistem akan membuat nomor STTD dan SPS, yang selanjutnya STTD dan asli SPS tersebut diserahkan kepada pemohon.

Penerimaan dan penelitian dokumen dari Petugas Teknis akan dihasilkan dokumen A yang merupakan dokumen yang berasal dari pihak pemohon dan dokumen B yang dihasilkan dari penelitian yang dilakukan oleh Petugas teknis terhadap dokumen yang diserahkan oleh pemohon, dokumen yang dihasilkan oleh Petugas Teknis ada penambahan kalimat pada permohonan pendaftaran agar

mencantumkan bahwa semua berkas yang menjadi lampiran permohonan ini adalah sah dan apabila di kemudian hari dapat dibuktikan itu palsu, pemohon bersedia dituntut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Tahap Ketiga

Setelah asli SPS diberikan kepada pemohon, selanjutnya pemohon dengan membawa asli SPS dan STTD melakukan pembayaran di petugas Bendahara Khusus Penerimaan (BKP) atau (loket III) setelah petugas BKP menerima biaya dari pemohon berdasarkan SPS yang diterima dan petugas BKP akan membubuhkan pembayaran pada daftar isian (Di.305) serta membuat kuitansi (Di.306) yang langsung diserahkan kepada pemohon.

Petugas BKP selanjutnya akan menyerahkan salinan Di.306 kembali kepada Petugas Teknis (loket II) yang selanjutnya akan membukukan permohonan pada Di.301.

4. Tahap Keempat

Setelah salinan Di.306 diterima kepada Petugas Teknis dan selanjutnya membukukan permohonan pada Di.301, maka dokumen-dokumen yang ada pada Petugas Teknis akan diserahkan kepada Petugas Pelaksana Pelatihan dan Pembebanan Hak (PPH) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Petugas pelaksana PPH dan PPAT akan melakukan peminjaman Buku Tanah kepada Petugas Arsip, dan setelah dilakukan peminjaman Buku Tanah mengenai tanggal, nama peminjam, nomor Di. 301 dan jenis kegiatan.

Buku tanah yang telah dipinjam oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan dikoreksi dan mengecek dokumen lama Sertipikat, akan mempelajari Akta PPAT-nya dan akan menuliskan nama pembeli pada Buku Tanah lama dan mencoret nama penjual (pemilik lama) serta akan membuat konsep Sertipikat (Di.206) dan Buku Tanah (Di. 205) atas nama pemilik baru (mencoret pemilik lama dan menulis dengan pemilik yang baru).

Pada saat pembuatan catatan jual beli melalui lelang secara otomatis sistem akan membuat nomor Di.208 (pada Di.208 ditambahkan satu kolom tanggal penandatanganan dokumen pendaftaran tanah) dan membuat catatan peralihan hak serta membuat daftar nama pemohon (Di. 204). Selanjutnya Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan mencetak peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikat, selanjutnya apabila kelengkapan dokumen peralihan hak tersebut sudah dirasa benar dan lengkap maka petugas pelaksana PPH dan PPAT akan meneruskan dokumen tersebut kepada Kasubsi PPH dan PPAT.

5. Tahap Kelima

Dokumen yang diserahkan oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT kepada Kasubsi PPH dan PPAT akan diteliti, dikoreksi dan memvalidasi dokumen, apabila jika dokumen tersebut dianggap tidak benar atau kurang lengkap maka dokumen tersebut akan diserahkan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki.

Apabila catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikasi sudah lengkap dan benar, maka Kasubsi PPH dan PPAT akan membutuhkan paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan Sertipikat, serta meneruskan dokumen tersebut kepada Kasi Pengukuran dan Pendaftaran dan Pendaftaran Tanah (Kasi P dan PT).

6. Tahap Keenam

Dokumen yang diserahkan oleh Kasubsi PPH dan PPAT, oleh Kasi P dan PT akan dikoreksi dan memvalidasi kembali dokumen tersebut, jika dokumen tersebut dianggap tidak benar atau dirasa belum lengkap, maka dokumen tersebut akan dikembalikan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki.

Apabila seluruh dokumen sudah dirasa benar dan lengkap, maka Kasi P dan PT akan membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikasi, serta akan meneruskan dokumen tersebut kepada Kepala Kantor.

7. Tahap Ketujuh

Dokumen yang diserahkan akan dikoreksi dan memvalidasi kembali dokumen tersebut oleh Kepala Kantor, jika dokumen tersebut dianggap tidak benar atau dirasa belum lengkap, maka dokumen tersebut akan dikembalikan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki. Apabila seluruh dokumen sudah dirasa benar dan lengkap, maka Kepala Kantor akan membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikat, serta akan meneruskan dokumen atau menyerahkan kembali dokumen tersebut kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT.

8. Tahap Kedelapan

Setelah dokumen diterima kembali, maka Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan memberikan stempel pengesahan pada Buku Tanah dan Sertipikat tersebut, dan mengembalikan Buku Tanah kepada Petugas Arsip Buku Tanah, serta menyerahkan dokumen warkah kepada Petugas Arsip Warkah.

Petugas Arsip Buku Tanah akan mencatat tanggal pengembalian Buku Tanah dan mengembalikan Buku Tanah ke tempat penyimpanan, serta Petugas Warkah akan melakukan pengarsipan dokumen,

setelah proses pensertipikatan selesai distempel kantor, selanjutnya Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan menyerahkan Sertipikat kepada Petugas Penyerah Sertipikat (loket IV)

9. Tahap Kesembilan

Setelah sertipikat diserahkan oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT kepada Petugas Penyerah Sertipikat, maka selanjutnya Petugas Penyerah Sertipikat akan mencatat nomor dokumen dari Di.208 dan Di.307 pada Buku Tanah (Di.205) dan Sertipikat (Di.206) dan akan membukukan pada Di.301A, tanggal penerimaan Sertipikat oleh pemohon, dengan menyebutkan nomor Di.306, serta mengarsipkan dokumen tersebut di bagian Arsip. Petugas Pelaksana PPH dan PPAT dan akan mengedit dokumen dan mengedit catatan peralihan hak serta mencetak ulang catatan peralihan hak jika dianggap perlu.

Setelah semua kelengkapan pengarsipan dan penomoran dokumen dilakukan, maka Sertipikat tersebut langsung diberikan kepada pihak Pemohon.

Sehubungan dengan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui lelang sebagai tindakan akhir, yaitu sebagai penyelesaian akhir yang efisien diharapkan bahwa penjualan melalui lelang dapat berjalan secara lancar, efektif dan menguntungkan kedua belah pihak. Namun kenyataannya tidaklah selalu demikian, tetap saja masih ada saja hal-hal yang menghambat pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang antara lain :

1. Berdasarkan hasil penelitian bahwa KPKNL Tasikmalaya diperoleh hambatan mengenai perlawanan pihak ketiga yang diajukan kepada Pengadilan Negeri dan selanjutnya tergantung apakah Pengadilan Negeri, dengan putusan sela akan mengabulkan gugatan dalam provisi dan memerintahkan agar lelang ditangguhkan atau tidak.
2. Berdasarkan hasil penelitian bahwa KPKNL Tasikmalaya diperoleh hambatan mengenai :
 - a. Pengosongan tanah, atau tanah dan bangunan setelah pelaksanaan lelang dilakukan, adakalanya tanah yang dilelang harus dikosongkan oleh tersita dan keluarganya, apabila pihak tersita tidak mau melaksanakannya dengan sukarela maka mereka akan dikeluarkan dari rumah tersebut secara paksa dengan bantuan pihak lain seperti kepolisian atau pihak pengadilan. Sehingga dari kejadian tersebut dapat merugikan pihak pemenang lelang dan akibatnya pemenang lelang menjadi ragu untuk mengikuti pelelangan lagi.
 - b. Masalah yang berhubungan dengan tanah dan rumah atau bangunan yang akan dilelang sulit dicek karena letaknya tersebar jauh, lagi pula tidak bersertipikat, serta tanah tersebut terkena longsor sehingga batas-batasnya tidak jelas, atau adakalanya rumah atau bangunan tersebut tertimpa musibah, gempa bumi atau banjir dan lokasinya terpencil, sehingga mengurangi adanya peminat lelang tanah tersebut.
 - c. Mengenai masalah yang berhubungan dengan persiapan yang kurang mantap, seperti iklan yang dimuat di media massa yang tidak atau kurang banyak minat pembacanya, sikap masyarakat terhadap lelang yang menganggap apabila membeli lelang terlalu rumit dibandingkan dengan cara penjualan secara umum.

Sehubungan dengan proses pendaftaran tanah, sebagai salah satu tujuan tertib administrasi dari program Badan Pertanahan Nasional, bahwa proses tersebut dalam pelaksanaannya masih adanya suatu permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena penjualan dimuka umum secara khusus dan hambatan secara umum yang dihadapi dan Kantor Pertanahan Kabupaten Garut khususnya dan Kantor Pertanahan lainnya pada umumnya dalam melaksanakan kinerjanya secara efektif, efisien dan profesional, yaitu :

1. Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut bahwa mengenai masalah pemenang lelang seringkali mengulur waktu dalam melakukan proses peralihan haknya tersebut, sehingga menghambat kinerja Kantor Pertanahan, misalkan apabila ada suatu permasalahan yang timbul mengenai tanah hasil lelang, serta ada pihak lain yang mengajukan permohonan pelayanan pemeriksaan tanah, sedangkan data-data yang ada telah berubah, menjadikan pelaksanaan pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan menjadi terhambat.
2. Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut bahwa kurangnya sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan, yang secara langsung sangat berhubungan dengan salah satu Catur Tertib Pertanahan yaitu Tertib Administrasi Pertanahan, karena masih banyak tanah yang belum memiliki sertipikat hak kepemilikan tanah.
3. Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut bahwa mengenai tanah hasil lelang tersebut melekat Hak Tanggungan yang tidak dibersihkan atau diroya, sedangkan peroyaan tersebut sangat penting bagi keperluan peralihan hak karena pelelangan tersebut karena apabila tidak ada pernyataan roya maka pihak Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan proses pendaftaran hak atas tanah hasil pelelangan tersebut menjadi terhambat karena ulah kreditor yang tidak tahu aturan sebenarnya.
4. Kantor Pertanahan masih bersifat pasif, karena menunggu data atau dokumen dari pemohon, jadi, tertib administrasi yang diharapkan menjadi kurang terlaksana dengan baik. Contoh : masalah pelayanan pemeriksaan tanah yang tidak tercapai targetnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Garut dari 1938 berkas

/ permohonan hanya tercapai 23,94 % dari target 100 %, hal tersebut disebabkan pelayanan pemeriksaan tanah memerlukan waktu yang lama dan sangat tergantung dari berkas-berkas yang diajukan pemohon.

5. Lambatnya pelayanan yang dimaksud pada point 4 disebabkan karena selain kurangnya tenaga pelaksana dibandingkan dengan volume pekerjaan, dan terkesan pelayanan tersebut oleh masyarakat masih dirasakan lambat, sulit berbelit-belit, dan mahal.

Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Garut Dalam Pemeliharaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Hasil Lelang

Dalam praktek penjualan melalui lelang yang dilakukan oleh KPKNL terhadap tanah atau bukan tanah diawali dengan pembacaan tata tertib lelang, setelah para peserta lelang memahami tentang tata cara pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang sebelum membagikan formulir penawaran harga lelang, akan menjelaskan barang yang akan dilelang. Dari formulir penawaran tersebut akan ditentukan atau akan diketahui siapa pembeli barang lelang yaitu peserta lelang yang akan mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Setelah diperoleh pemenang lelang atau pembeli, maka pembeli tersebut wajib membayar harga lelang yang diperhitungkan dengan uang jaminan, bea lelang, dan untuk uang miskin dikenakan sebesar 0 % (nol persen).

Apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya tersebut maka dari ketentuan Pasal 50 ayat (5) PMK No. 40 / PMK.07 / 2006 yang menjelaskan bahwa orang tersebut tidak boleh mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 bulan. Akan tetapi apabila orang tersebut memenuhi kewajibannya maka terhadap orang tersebut akan dikeluarkan Risalah Lelang sebagai alat bukti yang disahkan oleh Pejabat Lelang yang menyatakan bahwa orang tersebut merupakan pemenang lelang yang sah.

Proses pendaftaran tanah menurut Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menjelaskan bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan dengan atau jika dibuktikan adanya kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, jadi proses pendaftaran tanah karena penjualan di muka umum hanya dapat dilaksanakan apabila ada bukti Risalah Lelang yang telah disahkan oleh Pejabat Lelang.

Dalam setiap proses pendaftaran tanah yang berasal dari lelang, apabila pada obyek pendaftaran tersebut melekat hak lain seperti Hak Tanggungan, maka obyek pendaftarannya harus sudah bersih dari beban yang melekat pada tanah atau hak tersebut harus diroya terlebih dahulu. Karena salah satu syarat pendaftaran tanah karena lelang harus terbebas dari segala beban pihak lain.

Menurut Pasal 109 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, bahwa Sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan keterangan dari Kepala Kantor Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) diwajibkan mencantumkan catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus, serta pada ayat (3) Pasal tersebut menjelaskan bahwa berdasarkan kutipan Risalah Lelang dan pernyataan dari kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 (3) catatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan dihapus. Setelah Kantor Pertanahan yakin bahwa telah ada penghapusan beban tersebut dan pemohon juga telah melampirkan atau melengkapi semua persyaratan yang diperlukan, maka pelaksanaan peralihan hak dapat dilaksanakan.

Untuk mengurangi terjadinya permasalahan pada pelaksanaan penjualan di muka umum, ada beberapa hal yang harus diperhatikan agar pelaksanaan penjualan di muka umum dapat terlaksana dengan baik, yaitu :

1. Dalam mengatasi bahwa pengumuman yang dilakukan oleh pihak pemohon, tidak harus selalu menggunakan media massa saja, akan tetapi dapat pula dilakukan melalui media elektronika, seperti televisi atau radio karena kedua media elektronika itu sangat menjangkau seluruh daerah, dan tidak terbatas hanya satu kalangan masyarakat saja serta hendaknya pemerintah mensosialisasikan mengenai pelelangan kepada masyarakat, agar masyarakat mengerti akan maksud dan tujuan, serta dapat menarik manfaat dari pelelangan atau agar dapat merubah opini tidak baik akan pelelangan.
2. Untuk menarik peminat lelang, apabila yang akan dilelang tersebut adalah tanah dan rumah, hendaknya tanah dan rumah tersebut sewaktu akan dilelang sudah dalam keadaan kosong dan siap untuk dihuni.
3. Dalam mengatasi bahwa tanah dan rumah atau bangunan yang akan dilelang sulit dicek karena letaknya tersebar jauh perlu adanya koordinasi antara pihak Kantor Lelang dengan aparat desa tertinggal atau terpencil dan Kantor Pertanahan, mengenai data atau dokumen-dokumen apabila terjadi suatu perubahan pada keadaan tanah yang akan dilelang tersebut.
4. Seharusnya sebelum pelaksanaan lelang, Pejabat lelang harus meneliti atau memeriksa akan keabsahan dokumen-dokumen yang diberikan.

Menyadari bahwa kebutuhan masyarakat terhadap tanah sangat antusias sekali, seringkali volume kegiatan yang dilakukan tidak sebanding dengan jumlah petugas pelaksana yang ada, sehingga menyebabkan pelayanan yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional masih dirasakan lambat, sulit, berbelit-belit dan mahal, dari kekurangan tersebut ada beberapa hal yang dapat dijadikan acuan dalam mengurangi kendala tersebut, yaitu :

1. Adanya penambahan petugas pelaksana pada setiap kegiatan pelayanan pertanahan, sehingga proses pelayanan akan dapat berjalan lebih cepat, efisien dan efektif, serta perlu adanya atau lebih ditingkatkannya sosialisasi terhadap pentingnya Pendaftaran Tanah, karena masih banyak masyarakat yang tidak tahu akan pentingnya pendaftaran tanah tersebut. Sehingga di sini dituntut peran aktif dari Kantor Pertanahan agar permasalahan yang terjadi, dapat dikurangi seminimal mungkin.
2. Perlu adanya koordinasi yang baik antara Kantor Pertanahan, Pengadilan dan Kantor lelang. Agar pelaksanaan tertib administrasi yang diharapkan oleh Kantor Pertanahan akan terlaksana dengan baik. Seharusnya setelah pelaksanaan lelang terhadap tanah dilaksanakan dan telah memperoleh pembeli lelangnya, Kantor Lelang langsung mengkoordinasikan hal tersebut kepada Kantor Pertanahan agar proses peralihan haknya dapat dilaksanakan secepat mungkin sehingga tidak harus selalu menunggu permohonan peralihan hak dari pihak pemenang lelang, kalau perlu adanya surat pemberitahuan kepada pemenang lelang untuk segera melaksanakan peralihan haknya.
3. Kantor Pertanahan berkoordinasi langsung dengan Kantor Lelang agar Roya terhadap beban Sita atau Hak Tanggungan tanah tersebut harus segera dilakukan, dan memberikan penjelasan pada pihak kreditor bahwa hak dari kreditor tersebut sudah bukan lagi berstatus kreditor preferent, akan tetapi apabila obyek lelang (tanah) tersebut sudah laku terjual maka semua beban yang melekat pada obyek lelang (tanah) menjadi hapus dan menjadikan status kreditor tersebut menjadi kreditor konkurent.
4. Memberikan atau menerbitkan brosur-brosur tentang pentingnya pendaftaran tanah dan bagaimana cara ini dilakukan dengan menyebar brosur melalui pihak desa.
5. Mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menimbulkan kesadaran masyarakat betapa pentingnya sertipikat. Penyuluhan merupakan jalan terbaik, karena pihak yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan dapat melakukan pendekatan, secara langsung dari masyarakat dengan adanya pendekatan dari kantor pertanahan menjadi positif sehingga dapat membantu proses pendaftaran dan persertipikatan.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

1. Faktor-faktor yang menghambat pemeliharaan pendaftaran hak atas tanah hasil lelang di kantor pertanahan Kabupaten Garut adalah pemenang lelang seringkali mengulur waktu dalam melakukan proses peralihan haknya tersebut, sehingga menghambat kinerja Kantor Pertanahan. Tanah hasil lelang tersebut melekat Hak Tanggungan yang tidak dibersihkan atau diroya, sedangkan peroyaan tersebut sangat penting bagi keperluan peralihan hak karena pelelangan tersebut karena apabila tidak ada pernyataan roya maka pihak Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan proses pendaftaran hak atas tanah hasil pelelangan tersebut menjadi terhambat karena ulah kreditor yang tidak tahu aturan sebenarnya. Kantor Pertanahan masih bersifat pasif, karena menunggu data atau dokumen dari pemohon, jadi, tertib administrasi yang diharapkan menjadi kurang terlaksana dengan baik. Lambatnya pelayanan disebabkan karena selain kurangnya tenaga pelaksana dibandingkan dengan volume pekerjaan, dan terkesan pelayanan tersebut oleh masyarakat masih dirasakan lambat, sulit berbelit-belit, dan mahal.
2. Upaya kantor pertanahan Kabupaten Garut dalam pemeliharaan pendaftaran hak atas tanah hasil lelang adalah adanya penambahan petugas pelaksana pada setiap kegiatan pelayanan pertanahan, sehingga proses pelayanan akan dapat berjalan lebih cepat, efisien dan efektif. Peningkatan koordinasi yang baik antara Kantor Pertanahan, Pengadilan dan Kantor lelang. Dilakukan koordinasi secara langsung dengan Kantor Lelang agar Roya terhadap beban Sita atau Hak Tanggungan tanah tersebut harus segera dilakukan. Memberikan atau menerbitkan brosur-brosur tentang pentingnya pendaftaran tanah dan bagaimana cara ini dilakukan dengan menyebar brosur melalui pihak desa. Mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menimbulkan kesadaran masyarakat betapa pentingnya sertipikat.

Saran

1. Jumlah pegawai ditambah lagi dengan orang-orang yang benar-benar ahli dalam bidang pertanahan sehingga dapat selesai tepat pada waktunya. Dan biaya-biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut harus diketahui masyarakat secara transparan.
2. Setelah dilakukan lelang seharusnya KPKLN memberitahukan kepada pihak Kantor Pertanahan mengenai hasil lelang supaya dapat diketahui pemenang dari lelang tersebut.
3. Harus disampaikan kepada pihak pemenang mengenai kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah setelah dilakukan lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria, Pertanahan Indonesia*, Jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.
- A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Bahtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- CST.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1995.
- Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti Prakti*, Best Publisher, Yogyakarta, 2009.
- Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta 2005.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Jakarta, 2007.
- Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2011.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, 2013.
- Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Alam, Jakarta, 2005.
- Wahid Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pendapatan Negara Bukan Pajak.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah