

TESIS

**PENDAFTARAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH
OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN
DALAM “KEADAAN TERTENTU”
MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL**



Diajukan Oleh

KHADIJAH

2120216320008

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
Juni 2023**

**PENDAFTARAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH
OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN
DALAM “KEADAAN TERTENTU”
MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL**

TESIS

**Untuk memperoleh gelar Magister
Dalam Program Magister Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

Diajukan Oleh

Khadijah

2120216320008

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
Juni 2023**

PENGESAHAN REVISI TESIS

Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah oleh Kepala kantor Pertanahan dalam " Keadaan Tertentu"
Menurut Hukum Tanah Nasional

disusun oleh

Nama : Khadijah,S.H

NIM : 2120216320008

Telah dipertahankan di depan dewan Penguji

Pada Tanggal:

Susunan Penguji


No	Nama	JABATAN	Tanda Tangan
1	Prof.Dr.Achmad Faishal, S.H.,M.H	Ketua Penguji	
2	Prof.Dr.Hj.Rahmida Erliyani, S.H.,M.H	Sekretaris	
3	Prof. Dr. H.M.Hadin Muhjad,,SH.,M.Hum	Anggota	
4	Dr.Suprpto, S.H.,M.H	Anggota	
5	Dr.Ahmad Syaufi, S.H.,M.H	Anggota	

Mengetahui

Koordinator Program Studi Kenotariatan


Prof.Dr.Hj.Rahmida Erliyani, S.H.,M.H
NIP.19730420 200312 2002

Dekan


Prof.Dr.Achmad Faishal, S.H.,M.H
NIP. 197506152003121001

FAKULTAS
HUKUM

Tesis ini telah di pertahankan di depan
Sidang Panitia Penguji
pada Tanggal

Susunan panitia Penguji Tesis

Ketua : Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
Sekretaris : Prof. Dr. Hj.Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
Anggota : 1. Prof. Dr. H.M. Hadin Muhjad, S.H., M.Hum.
2. Dr. Suprpto, S.H., M.H.
3. Dr. Ahmad Syaufi, S.H., M.H.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Khadijah, S.H.

NIM : 2120216320008

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Judul Tesis : PENDAFTARAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN DALAM “KEADAAN TERTENTU” MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya tulis ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik disuatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juli 2023
Yang membuat pernyataan



Khadijah, S.H.

RINGKASAN

PENDAFTARAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN DALAM “KEADAAN TERTENTU” MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL

Oleh :

Khadijah¹, Achmad Faishal², Rahmida Erliyani³

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan yang dimuat ditentukan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pengaturan peralihan hak atas tanah juga diatur dalam ketentuan Pasal 37 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pada keadaan tertentu Menteri pertanahan serta kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindaan hak atas tanah dalam suatu bidang tanah hak milik, yang dalam hal ini aktanya tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apa yang dimaksud dengan “Keadaan Tertentu” menurut konsep Pasal 37 Ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan menganalisis terhadap ukuran kadar kebenaran pelaksanaan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan pendaftaran hak milik atas tanah sehingga suatu peristiwa pemindahan hak dapat didaftarkan dan dicatatkan oleh Kepala Kantor Pertanahan meskipun tanpa dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka lainnya.

Berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa Makna dari “Keadaan Tertentu” yang dimuat didalam Pasal 37 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun peraturan lainnya tentang pendaftaran tanah, belum mempunyai kriteria yang jelas dan menjadi rujukan sebagai landasan hukum yang kuat. Sehingga menimbulkan multitafsir/kabur. Kepala kantor dalam melakukan pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 37 Ayat (2) dalam hal ukuran kadar kebenarannya terhadap pelaksanaan kewenangan deskresi pemindahan hak atas tanah yang tidak dibuktikan melalui, akta jual beli yang dibuat

¹ NPM 2120216320008

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Kedua

oleh PPAT Sementara yaitu Camat, Putusan *Verstek* dan Putusan Pengadilan (sebagai pengganti akta), Putusan Pengadilan tersebut melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi turut tergugat. Sehingga Perlu adanya sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional untuk menjadi rujukan aturan yang jelas dalam memaknai “Keadaan Tertentu” untuk dapat dilakukannya pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas tanah.

PENDAFTARAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN DALAM “KEADAAN TERTENTU” MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL

ABSTRAK

Oleh :
Khadijah¹, Achmad Faishal², Rahmida Erliyani³

Pengaturan peralihan hak atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 37 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pada keadaan tertentu Menteri pertanahan serta kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindaan hak atas tanah dalam suatu bidang tanah hak milik, yang dalam hal ini aktanya tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Hal tersebut berbanding terbalik dengan ketentuan dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa pemindahan hak atas suatu bidang tanah hanya dapat dilakukan dengan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka lainnya.

Berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa “Keadaan Tertentu” tidak memiliki makna yang jelas dan keseragaman sehingga menimbulkan multitafsir. Dalam ukuran kadar kebenaran terhadap pelaksanaan kewenangan kepala kantor pertanahan yang dimuat ditentukan Pasal 37 Ayat (2) memiliki kewenangan deskresi yang digunakan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada kebenaran hukum formil dalam pengambilan kebijakan terhadap pemindahan hak atas tanah yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian, perlu adanya sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional terutama pada pendaftaran hak atas tanah berdasarkan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Akan lebih baik apabila “Keadaan Tertentu” yang dimaksud diperinci dalam batang tubuh/bagian penjelasan sehingga tidak menimbulkan multi interpretasi yang dapat menjadi celah penyalahgunaan kewenangan.

Kata Kunci : *Pendaftaran Tanah, Kebijakan, Keadaan Tertentu.*

¹ NPM 2120216320008

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Kedua

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT serta sholawat kepada junjungan kita nabi besar Muhammad SAW. Ucapan syukur tak henti-hentinya selalu terpanjat kepadanya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Oleh Kepala Kantor Pertanahan Dalam “Keadaan Tertentu” Menurut Hukum Tanah Nasional”**. Penyusunan tesis ini dilakukan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan studi/pendidikan Pascasarjana Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Penyusunan dan penulisan tesis dapat diselesaikan berkat bantuan dan doa dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Abah, Mamah dan ading yang selalu dan senantiasa mendoakan, memberikan dukungan semangat yang tiada henti hingga penulis dapat menyelesaikan studi ini.
2. Bapak Dr. Suhaimi, Ibu Eko yang telah memberikan doa, dukungan dan semangat, serta Ka Indra yang juga selalu membantu dan mensupport penulis dalam penyelesaian tesis ini.
3. Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
4. Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
5. Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal selaku pembimbing ketua penulisan tesis ini, dan Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani selaku dosen pembimbing tesis yang telah banyak membantu penulis dan telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk melakukan bimbingan dan memberikan pengarahan dalam menyelesaikan tesis ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.
7. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
8. Segenap staf akademik, kemahasiswaan dan keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
9. Teman-teman Angkatan X (sepuluh) di Program Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dan pihak-pihak lain yang telah banyak membantu penulis.

Demikian tesis ini dibuat, dengan kerendahan hati penulis menyadari tesis ini masih belum sempurna dan memiliki banyak kekurangan. Penulis berharap dalam tulisan kecil ini dapat memberikan manfaat.

Banjarmasin, Juli 2023



Khadijah, S.H

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
RINGKASAN	vi
ABSTRACT	viii
UCAPAN TERIMA KASIH	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Keaslian Penelitian	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	11
E. Tinjauan Pustaka	12
F. Metode Penelitian	32
G. Sistematika Penulisan	40
BAB II MAKNA “KEADAAN TERTENTU” BERDASARKAN PASAL 37 AYAT PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.....	43
A. Konsep Keadaan Tertentu Menurut Pendapat Ahli.....	43
B. Keadaan Tertentu Menurut Prinsip Pendaftaran Tanah Tertutup, Memaksa dan Publisitas	49
C. Makna “Keadaan Tertentu” Berdasarkan	61
1) Putusan Mahkamah Agung No. 312K/Pdt/2017.....	61
2) Putusan Mahkamah Konstitusi No. 78/PUU-XVI/2018.....	63
3) Putusan Mahkamah Konstitusi No. 12/PUU-XIV/2021	65
4) Putusan Pengadilan Negeri Pelaihari No. 16/Pdt.G/2021/PN Pli.	68

5) Putusan Pengadilan Negeri Pelaihari No. 34/Pdt.G/2022/PN Pli. 71

BAB III	UKURAN KADAR KEBENARAN DALAM PELAKSANAAN KEWENANGAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN UNTUK PENDAFTARAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.....	78
	A. Kewenangan Diskresi Kepala Kantor Pertanahan Untuk Melakukan Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Tanpa Akta PPAT	78
	B. Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	84
	C. Ukuran Kadar Kebenaran Yang Menjadi Dasar Pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Untuk Mendaftarkan Pemindahan Hak Atas Tanah Tanpa Akta PPAT	105
BAB IV	PENUTUP	115
	A. KESIMPULAN	115
	B. SARAN	116

DAFTAR PUSTAKA