

**Pelaksanaan Pensertifikatan Hak Atas Tanah oleh  
Kantor Pertanahan Berdasarkan Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
(Tinjauan Yuridis Kasus di Desa Sudagaran, Kecamatan  
Banyumas, Kabupaten Banyumas)**



**Oleh :**

**Nama : NOVANA SETYAWATI, SH**  
**Nim : B4B.00.2138**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2004**

## HALAMAN PENGESAHAN

**Pelaksanaan Pensertifikatan Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan**

**Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

**(Tinjauan Yuridis Kasus di Desa Sudagaran, Kecamatan Banyumas,**

**Kabupaten Banyumas).**

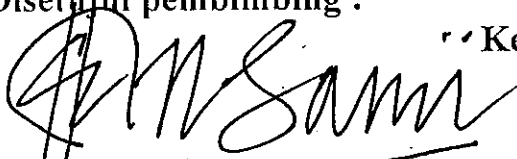
**Disusun oleh :**

**Nama : NOVANA SETYAWATI, SH**

**Nim : B4B. 00. 2138**

**Tanggal :**

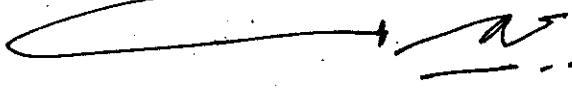
**Disetujui pembimbing :**



**(Hj. Endang Sri Santi, SH, MH)**

**Mengetahui**

**Ketua Program Magister Kenotariatan**



**(Prof. IGN Sugangga, SH)**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, September 2004

Penulis

(Novana Setyawati, SH)

## ABSTRAK

### **Pelaksanaan Pensertifikatan Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Tinjauan Yuridis Kasus Di Desa Sudagaran Kecamatan Banyumas Kabupaten Banyumas)**

Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat hak atas tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat.

Tetapi dalam kenyataan dalam prakteknya di Kabupaten Banyumas justru tidak dapat melakukan pendaftaran tanah dengan mudah. Hal ini dilihat dari seorang pembeli tanah yang sudah melakukan jual beli sesuai dengan prosedur perundang-undangan yang berlaku ternyata mengalami hambatan-hambatan dalam memperoleh sertifikat Hak Milik atas tanah.

Tujuan penelitian tesis ini untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pensertifikatan hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris yaitu disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan di lapangan, khususnya dalam praktek pelaksanaan pendaftaran peralihan, hak atas tanah Hak Milik karena jual beli di Kecamatan Banyumas Kabupaten Banyumas.

Pendaftaran peralihan hak baik itu melalui jual beli maupun lainnya harus dibuktikan dengan akta PPAT. Sebab apabila jual beli tidak dibuktikan dengan akta PPAT, maka pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya itu.

## **ABSTRACT**

### **THE RIGHT OF OWNERSHIP CERTIFICATION BY THE LAND OFFICE (KANTOR PERTANAHAN) BASED ON GOVERNMENT REGULATION NO 24 YEAR 1997 (A LEGAL STUDY AT SUDAGARAN COUNTRY, BANYUMAS DISTRICT, BANYUMAS MUNICIPAL)**

The land owner needs to register his land in order to get both the right of ownership certification and a definite legal protection.

The real situation at Banyumas Municipal, the registration process is not that simple. A real property buyer had been bought a land in correspond with the legal rules was faced with some obstacles in order to get his right of ownership certification of the land.

This research aim is to find some factors that hampered the certification action by the Land Office based on Government Regulation no 24 year 1997.

This research is using an empirical legal research method, a combining method of scientific methods and the reality in the society, especially the practice of transferring the right of ownership certification by buying and selling at banyumas municipal.

The registration of the right's transfer both by buying and selling and the other methods has to prove by PPAT certificate. If it was not the buyer might get trouble in proving his right towards the land been bought.

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan segala puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini, dengan judul : **Pelaksanaan Pensertifikatan Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Tinjauan Yuridis Kasus di Desa Sudagaran, Kecamatan Banyumas, Kabupaten Banyumas).**

Penyusunan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi tahap akhir Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan (S2) di Universitas Diponegoro Semarang. Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa tesis ini tak mungkin dapat terselesaikan jika tanpa dukungan dan bantuan dari berbagai pihak.

Maka pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, SH, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
2. Bapak R. Suharto, SH, M.Hum, selaku Sekretaris pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

3. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing, yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran selama penyusunan tesis ini.
4. Bapak H. Achmad Chulaemi, SH, yang merupakan salah satu anggota Tim Reviewer proposal tesis ini.
5. Ibu Ana Silviana, SH, M.Hum, yang merupakan salah satu anggota Tim Reviewer proposal tesis ini.
6. Para guru besar dan staf pengajar program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang secara profesional memberikan ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan.
7. Panitera Pengadilan Negeri Banyumas
8. Camat Banyumas dan Camat selaku PPAT.
9. Ka.sie. Hak Atas Tanah, Penatagunaan Tanah, Pengaturan Penguasaan Tanah dan Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas
10. Kepala desa Sudagaran beserta perangkat-perangkatnya.
11. Bapak Nasun Martodiredjo, Bapak Ruslan Tirtosoemarto, selaku responden yang kasusnya penulis angkat sebagai tesis.
12. Ibunda, suami, anak-anakku yang sangat penulis cintai yang selalu memberikan dorongan moril dan materiil serta doa yang tulus

untuk kelancaran dalam menyelesaikan kuliah di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

13. Rekan-rekan mahasiswa angkatan 2002, terutama I.G.A. Gangga Santi Dewi, Arum dan Emir, yang selalu mendorong untuk menyelesaikan tesis ini dan setia menjadi mitra diskusi dalam mengikuti kuliah di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis sangat mengharapkan kritikan, sumbangan pikiran serta saran-saran, guna penyempurnaan penulisan tesis ini sehingga memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan umumnya dan perkembangan ilmu hukum pertanahan pada khususnya.

Semoga Allah SWT selalu memberikan rahmat dan hidayah serta petunjuk pada kita semua. Amin.

Semarang, Agustus 2004

Penulis

**Novana Setyawati, SH**

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN

PERNYATAAN

ABSTRAKSI

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

## Bab I Pendahuluan

A.Latar belakang masalah.....	1
B.Perumusan masalah.....	7
C.Tujuan penelitian.....	7
D.Manfaat penelitian.....	8

## Bab II Tinjauan Pustaka

<b>2.1. Tinjauan umum tentang pendaftaran tanah.....</b>	<b>9</b>
2.1.1. Dasar hukum dan tujuan pendaftaran tanah.....	9
2.1.2. Sistem dan asas-asas pendaftaran tanah.....	16
2.1.3. Pemeliharaan data.....	25
2.1.4. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan faktor-faktor yang menghambat.....	30
2.1.5. Sertipikat sebagai alat bukti hak milik atas tanah yang kuat.....	46
<b>2.2. Tinjauan umum tentang hak milik.....</b>	<b>49</b>
2.2.1. Pengertian hak milik.....	49
2.2.2. Subyek hak milik.....	52
2.2.3. Terjadinya hak milik.....	54
2.2.4. Ciri-ciri hak milik.....	59
2.2.5. Hapusnya hak milik menurut Pasal 27 UUPA.....	60
<b>2.3. Tinjauan umum tentang Jual Beli.....</b>	<b>61</b>
2.3.1. Pengertian jual beli hak atas tanah.....	61
2.3.2. Fungsi akta jual beli PPAT.....	65

### **Bab III. Metodologi Penelitian**

3.1. Metode pendekatan.....	69
3.2. Spesifikasi penelitian.....	69
3.3. Populasi dan penentuan sampel.....	70
3.4. Metode pengumpulan data.....	71
3.5. Metode analisa data.....	75

### **Bab IV. Hasil penelitian dan pembahasan**

4.1.1. Keadaan daerah penelitian.....	77
4.1.2. Keadaan penduduk.....	78
4.1.3. Keadaan agama.....	79
4.1.4. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah hak milik . melalui jual beli.....	86
4.1.5. Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah hak milik.....	89
4.2.1. Pendaftaran peralihan hak atas tanah hak milik karena jual beli..	92
4.2.2. Faktor penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah hak milik karena jual beli.....	94
4.2.3. Usaha-usaha untuk mengatasi hambatan yang terjadi dalam praktek.....	96

### **Bab V. Penutup**

A. Kesimpulan.....	99
B. Saran.....	100

**RINGKASAN**

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Sebagaimana telah kita ketahui, bahwa UUPA merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Perkembangan perekonomian dewasa ini demikian pesat, dunia usaha begitu maju. Maka tidak dapat dipungkiri dengan majunya bidang-bidang usaha membutuhkan modal, yang antara lain bisa dengan perantara pertanahan.

Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa :

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

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003, halaman 558.

Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa :<sup>2</sup>

“Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi :

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Alat pembuktian diberikan berupa sertifikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu :<sup>3</sup>

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat hak atas tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat.

Tetapi dalam kenyataan dalam prakteknya di Kabupaten Banyumas justru tidak dapat melakukan pendaftaran tanah dengan mudah. Hal ini dilihat dari seorang pembeli tanah yang sudah

---

<sup>2</sup> Ibid, halaman 558.

<sup>3</sup> BPN, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Koperasi Bumi Bhakti BPN, Jakarta, 1998, hal.5

melakukan jual beli sesuai dengan prosedur perundang-undangan yang berlaku ternyata mengalami hambatan-hambatan dalam memperoleh sertifikat Hak Milik atas tanah.

Disini akan penulis sampaikan uraian singkat mengenai kasus yang terjadi di desa Sudagaran kecamatan Banyumas kabupaten Banyumas, antara lain sebagai berikut :

1. sebidang tanah terletak di desa Sudagaran dengan status tanah Pertanian milik saudara S. Ruslan Tirtosumarto, Persil Nomor 13.D.I, Kahir Nomor C 1151, seluas 269 m<sup>2</sup>, tanah tersebut merupakan tanah warisan dari almarhum ayah S.Ruslan tersebut,
  2. pada tanggal 15 April 2002 diadakan jual beli pada saudara Nasun Martodirejo di hadapan Kepala Desa dan perangkat desa Sudagaran sebagai saksi-saksi, dengan harga jual Rp. 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) dan dibayar secara tunai saat itu juga,
  3. jual beli tersebut dilanjutkan di hadapan PPAT Drs.Prasetyo di kecamatan Banyumas pada tanggal 22 April 2002, dengan disaksikan saudara Kaswin
-

sebagai sekretaris desa Sudagaran dan saudara Riswanto sebagai Kepala Desa Sudagaran,

4. dengan diadakan jual beli dihadapan PPAT tersebut pembeli memperoleh bukti berupa Akta Jual Beli dengan Nomor :28/ PPAT/ C/ BMS/2002, yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah,
5. namun sehubungan dengan surat dari Kepala Desa Riswanto ke Kantor Pertanahan yang isinya memohon agar permohonan sertifikat pembeli tersebut diatas agar ditunda, karena ternyata tanah tersebut tanah sengketa, karena ternyata ayah penjual semasa hidupnya pernah menyuruh seseorang untuk mengurus dan memelihara tanah tersebut, orang inilah yang meminta agar pensertifikatan tanah agar ditunda dahulu, walaupun pihak penjual menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan warisan dari ayahnya,
6. demikianlah walaupun secara hukum sudah sah jual beli yang dilakukan, tetapi oleh Kantor Pertanahan akhirnya ditunda pensertifikatan tanahnya.

Berkaitan dengan uraian singkat kasus tersebut, bila ditinjau secara yuridis, perbuatan hukum yang dilakukan pembeli dan penjual sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yaitu pada :

1. Perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat 1 dan Pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang antara lain menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenag menurut ketenruan perundang-undangan yang berlaku dan bahwa akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
2. Pembeli telah mempunyai akta jual beli yang dibuat PPAT, sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 Nomor 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa akta

PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat.

Namun Kantor Pertanahan Banyumas menolak memproses pendaftarannya dengan alasan tanah tersebut masih dalam sengketa.

Pembeli yang merasa dirugikan mengajukan gugatan lewat Pengadilan Negeri Banyumas, ia menggugat para pihak yang menghalangi proses pembuatan sertifikat hak milik atas tanahnya.

Mengingat sangat berartinya sertifikat hak atas tanah bagi pemiliknya, namun dalam praktek tidak mudah mendaftarkannya di Kantor Pertanahan Banyumas, untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul :

“Pelaksanaan Pensertifikatan Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.”(Tinjauan Yuridis Kasus Di Desa Sudagaran Kecamatan Banyumas Kabupaten Banyumas)

## **B. Perumusan Masalah**

Dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang menghambat pelaksanaan pensertifikatan hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ?
2. Bagaimanakah peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dalam menyelesaikan perselisihan tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ?
3. Bagaimanakah cara penerbitan sertifikat hak atas tanah dalam kasus tersebut ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dalam menyelesaikan perselisihan tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pensertifikatan hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
3. Untuk mengetahui cara penerbitan sertifikat hak atas tanah dalam kasus tersebut diatas.

#### **D.Manfaat Penelitian**

1. Manfaat ilmiah yaitu bahwa hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria.
2. Manfaat praktis yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi yang tepat bagi pengambil kebijakan bila timbul masalah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

##### **2.1.1. Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

Sebelum membicarakan tentang pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah dengan permasalahannya maka ada baiknya kita mengetahui definisi dan batasan-batasan tentang bidang tanah itu sendiri. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (2) berbunyi sebagai berikut :

“Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas”

Telah sedikit disinggung dalam latar belakang bahwa tanah merupakan aset yang sangat berharga dan penting pada saat sekarang ini.

Banyaknya manfaat sekaligus permasalahan yang timbul dan bersumber dari kepemilikan hak atas tanah. Untuk mengantisipasi segala bentuk perselisihan yang mungkin terjadi, maka oleh Undang-Undang pemilik hak wajib mendaftarkan tanah yang menjadi haknya, agar

tidak terjadi sesuatu yang merugikan di kemudian hari, sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk mencapai tertib administrasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan”.

Dengan demikian hak atas suatu bidang tanah harus didaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat dimana tanah itu berada. Disamping merupakan kewajiban dari pemilik hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, juga untuk melaksanakan Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“Pendaftaran tanah bertujuan  
c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Sehingga dengan mendaftarkan kepemilikan hak atas bidang tanah tersebut maka pemiliknya mempunyai kepastian, kekuatan dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanahnya.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan Perlindungan Hukum , tentang kedudukan, status tanah agar tidak terjadi sengketa dan kesalahpahaman baik mengenai batas maupun siapa pemiliknya, maka UUPA sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang agraria yang merupakan landasan bagi usah pembaharuan hukum agraria untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Tujuan UUPA antara lain menjamin kepastian hukum Untuk mencapai tujuan tersebut UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah dis eluruh wilayah Indonesia menurut kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal 19 ayat (1) tersebut diatas merupakan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Artinya bahwa undang-undang, peraturan-peraturan telah memerintahkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah.

Hal tersebut diperjelas dengan bunyi Pasal 1 ayat 22, Pasal 5, Pasal 6 ayat (1), (2) :

Pasal 1 (2) : Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi pertanahan.

Pasal 5 : Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Adapun peraturan hukum yang menjadi dasar dari pendaftaran hukum yang menjadi dasar dan pendaftaran tanah adalah :

1. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah guna merupakan penyempurnaan dari PP Nomor tahun 1961
2. PMNA Nomor 3 Tahun 1977 sebagai Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997
3. Ketetapan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 14 tahun 1997 tentang PPAT.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT.

Pendaftaran tanah yang dimaksud Pasal 1 angka 1 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang secara tegas mengatur pengertian pendaftaran tanah, yaitu :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan 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 dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya<sup>1</sup>.

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP

Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

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

---

<sup>1</sup> Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997, *Agraria, Pertanahan, Pendaftaran, PPAT, UUPA, Sertifikat*, Jakarta, 1997, hal. 2.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto

tujuan daripada pendaftaran tanah itu adalah sebagai berikut :<sup>2</sup>

1. Memberikan Kepastian Obyek

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

2. Memberikan Kepastian Hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapayang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada hak-hak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah

3. Memberikan Kepastian subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwnto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 21.

<sup>3</sup> Ibid, halaman 23.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat digarisbawahi, bahwa tujuan daripada pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian terhadap obyek tanah, hak dan kepastian subyeknya.

Hal yang senada dikemukakan Effendi Peranginangin menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi sebagai berikut :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh mengenai kepastian luas dan batas luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat<sup>4</sup>.

Sementara itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah salah satu ketentuan yang perlu diperhatikan adalah mengenai pemasangan tanda batas sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni :

- (1). Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah

---

<sup>4</sup> Effendi Peranginangin, *Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hal. 77.

ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

- (2). Dalam penempatan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3). Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4). Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan tersebut pemegang hak atas mempunyai kewajiban untuk memasang atau menempatkan tanda batas. Dengan dilaksanakannya kewajiban memasang tanda batas oleh pemegang hak atas tanah, akan memberikan kepastian hukum mengenai data fisik terhadap batas tanah yang dimiliki atau dikuasai.

### **2.1.2. Sistem dan Asas-asas Pendaftaran Tanah.**

#### **A. Asas Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Asas Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan

mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Asas mutakhir, dimaksud kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan yang terjadi di kemudian hari. Sehingga diharapkan yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Asas terbuka, dimaksud bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data-data yang benar setiap saat.

## **B. Sistem Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran hak-hak atas tanah bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dalam arti kepastian tentang jenis hak (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya), lokasi/letak tanah luas tanah dan batas-batas tanah yang jelas tepat dan benar, demikian juga setiap peralihan hak, hapusnya hak serta pembebanannya semuanya memerlukan pendaftaran guna mencegah terjadinya komplikasi hukum.

Didalam pendaftaran tanah oleh Boedi Harsono dikenal dua (2) macam stelsel pendaftaran tanah yaitu :

#### 1. Sistem Negatif

Adapun ciri yang pokok dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad buruk.

Sistem negatif ini digunakan di negara Belanda, Hindia Belanda, negara bagian Amerika Serikat dan Perancis, apabila diperhatikan atau dibandingkan sistem negatif dengan positif maka sistem negatif ini adalah kebalikan dari sistem tersebut. Pada sistem pendaftaran negatif ini apa yang tercantum dalam buku tanah dapat dibantah, walaupun ia beritikad baik dengan kata lain

bahwa pendaftaran tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam daftar dan sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim apabila terjadi sengketa hak sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti yang lain yang membuktikan sebaliknya

Jadi kelemahan dan stelsel ini adalah :

- Tidak memberikan kepastian pada buku tanah
- Peranan yang pasip dari pejabat balik nama
- Mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.

## 2. Sistem Positif

Adapun ciri yang pokok dari stelsel ini adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ternyata ia bukan pemilik yang sebenarnya.

Adapun sistem ini dikenal di negara Australia, Singapura, Indonesia, Jerman, dan swiss, dalam sistem positif ini segala apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah hal yang bersifat mutlak, artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat

diganggu gugat. Disini pendaftaran berfungsi sebagai jaminan yang sempurna dalam arti bahwa nama yang tercantum dalam buku tanah tidak dapat dibantah kebenarannya sekalipun nantinya orang tersebut bukan pemiliknya. Mengingat hal yang demikian inilah maka pendaftaran hak dan peralihannya selalu memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum pekerjaan pendaftaran dilaksanakan, para pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja secara aktif serta harus mempunyai peralatan yang lengkap serta memakan waktu yang cukup lama dalam menyelesaikan pekerjaannya. Hal ini dapat dimaklumi karena pendaftaran hak tersebut mempunyai fungsi pendaftaran dan kekuatan yang mutlak, dengan demikian pengadilan dalam hal ini mempunyai wewenang di bawah kekuasaan administratif.

Adapun kelemahan dari stelsel ini adalah :

- Peranan yang aktif pejabat Balik Nama ini memerlukan waktu yang lama.
- Pemilik yang berhak dapat kehilangan hak diluar perbuatan dan kesalahannya
- Apa yang menjadi wewenang Pengadilan negeri diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Sedangkan sarjana lain A.P. Parlindungan dan Mariam Darus Badruzaman menambah satu sistem publikasi lagi yaitu :

### 3. Sistem Torrens

Sistem ini dipergunakan di negara Australia dan Amerika Selatan. Menurut sejarahnya sistem torrens ini berasal dari nama atau nama penciptanya yaitu Robert Torrens. Cara kerja sistem Torrens adalah dengan mengadakan kantor-kantor pendaftaran tanah pada setiap daerah yang bertugas mencatat setiap hak-hak atas tanah dalam buku tanah dan dalam salinan buku tanah kemudian barulah diterbitkannya sertipikat hak kepada pemilik tanah dan sertipikat yang telah diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna sehingga setiap orang pemegang sertipikat tidak dapat diganggu gugat lagi, oleh karena sifat yang demikian itulah maka sistem Torrens sama dengan positip:

Di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c. Undang-undang Pokok Agraria menetapkan bahwa surat tanda bukti yang akan dilekuarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dari bunyi pasal ini, maka jelaslah bahwa negara Indonesia menggunakan sistem negatip mengandung positip. Adapun

pengertian negatip adalah kemungkinan sertipikat yang dimiliki seseorang dapat dirubah, artinya Positip adalah Kantor Pertanahan Nasional akan berusaha semaksimal mungkin agar terhindar dari kekeliruan, adapun cara yang dilakukan yaitu dalam pembuatan sertipikat tanah ada pengumuman, dalam menentukan batas tanah dengan mengikutsertakan tetangga (*Contradictore delimitatie*) dalam pendaftaran hak atas tanah. Adapun di Indonesia tidak dipakai sistem Positip Murni karena data fisik di negara kita masih semrawut apalagi data yuridisnya. Hal ini juga diperkuat didalam Pasal 32 ayat (1) peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan tata yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan<sup>5</sup>.

Adapun yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis adalah sebagai berikut :

- a. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk

---

<sup>5</sup> Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997, *Op. Cit*, hal. 20.

keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

- b. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta bahan-bahan lain yang membebaninya. Adapun data fisik tersebut dapat diperoleh dengan cara petugas datang ke lokasi pengukuran, kemudian menetapkan tanda batas dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictoire delimitatie*)
- Persesuaian antara data fisik dan data yuridis yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak berarti tanda bukti hak atas tanah tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, sebab disini akan dibuktikan lagi unsur itikad baik, dalam hal ini maka hakim lah yang akan memutuskan bukti mana yang sah ini mengandung arti bahwa sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

Sementara itu agar penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat terlaksana dengan baik oleh masyarakat, maka didasarkan pada asas-asas yang tercantum dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu :

- 1). *Asas sederhana*, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan

mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

- 2). *Asas aman* dikmaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3). *Asas terjangkau* dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan. Khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- 4). *Asas Muktabah* dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

- 5). *Asas Terbuka* dimaksudkan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat di Kantor Pengadilan.

### 2.1.3. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 11 PP 24 tahun 1977 pelaksanaan tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan dan pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 12 disebutkan :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
  - b. Pembuktian hak dan pembukuannya
  - c. Penerbitan sertipikat
  - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
  - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
  - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997,

yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara periodik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa dan kelurahan<sup>6</sup>.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan oleh prakarsa pemerintah berdasar atas suatu rencana kerja jangka panjang dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/kepala BPN.

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal<sup>7</sup>. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pemeliharaan dan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan: Jakarta, 1999, hal. 460.

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 461.

dalam peta pendaftaran , daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Boedi Harsono dalam Bukunya Hukum Agraria Indonesia Pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

1. Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang
2. Pemeliharaan data karena pemindahan hak melalui lelang.
3. Pemeliharaan data disebabkan pemindahan hak karena pewarisan
4. Pemeliharaan data disebabkan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
5. Pemeliharaan data karena peralihan dan hapusnya hak tanggungan
6. Pemeliharaan data karena perubahan nama
7. Pemeliharaan data berdasarkan putusan atau penetapan ketua pengadilan
8. Pemeliharaan data sehubungan dengan perubahan hak atas tanah

PPAT bertanggung jawab juga untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39). Serta Pasal 40 menyebutkan : Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah, wajib yang bersangkutan.

Dengan demikian, akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah yang merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuai pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 37-ayat (1) menetapkan

Dalam hal ini penulis hanya akan menjelaskan yang berhubungan dengan permasalahan penulisan yaitu pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang.

menyempatkan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.

Dalam hal pemindahan hak mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dokumen-dokumen yang disampaikan itu dirinci dalam

Pasal 103 Peraturan menteri No. 3 Tahun 1997 yang terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya, sedang apabila bukan penerima hak sendiri yang mengajukan permohonan, disertai surat kuasa tertulis.
- b. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat PPA, yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- c. Bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak.
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah susun dialihkan, yang sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- e. Izin pemindahan hak yang dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2).
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam bea tersebut terutang.
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hak atas tanah yang akan dijadikan obyek perbuatan

hukumnya *belum terdaftar*, dokumen-dokumen yang

disampaikan sebagai yang disebut di atas, ditambah surat

permohonan untuk pendaftar hak atas tanah tersebut, yang ditandatangani pihak yang mengalihkan, disertai dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran hak yang bersangkutan untuk pertama kali (Pasal 76).

Pasal 105 mengatur secara rinci apa yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam *pancatatan peralihan hak* tersebut diatas, yaitu:

- a. Nama pemegang hak lama dalam buku tanah dicoret;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak baru ditulis dalam buku tanah dan jika ada juga besarnya bagian tiap pemegang hak tersebut;
- c. Pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertipikat dan daftar umum yang memuat nama pemegang hak yang lama;
- d. Perubahan juga diadakan pada Daftar Nama

Sertipikat hak yang sudah dibubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Dalam hal yang dialihkan, hak yang *belum didaftar*, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir (Pasal 106).

#### **2.1.4. Pendaftaran peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual beli dan Faktor-faktor yang Menghambat.**

#### **2.1.4.1. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Tanah karena Jual Beli**

Instansi yang ditugaskan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 adalah Badan Pertanahan Nasional Menurut Pasal 19 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 menyebutkan :  
Deputi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas badan pendaftaran tanah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas badan pertanahan di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Deputi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah tersebut bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan. Selain melaksanakan tugas sebagian yang dimaksud dalam Pasal 19 deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran tanah juga menyelenggarakan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 meliputi :

- a. Menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak-hak atas tanah.
- b. Memberi tanda bukti hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.

c. Lain-lain yang diotetetapkan oleh Kepala.

Tugas dan fungsi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah ini perlu diadakan supaya pelayanan di bidang pertanahan tidak terhambat.

Supaya apa yang telah didaftarkan dalam daftar buku tanah tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya, maka perubahan yang terjadi dalam sesuatu hak harus didaftarkan demikian pula peralihan terhadap hak milik harus pula didaftarkan sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa : Hak milik demikian pula setiap peralihan dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah khususnya karena jual beli merupakan pemenuhan atas ketentuan pendaftaran tanah seperti yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentua yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pendaftaran tanah karena terjadi harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang demikian Pasal 37

Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan :

Tahun 1997 menyebutkan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hal lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pasal di atas maka setiap perjanjian memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta. Yang dimaksud dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan atas tanah salah satunya adalah Jual Beli.

Berhubungan dengan hal tersebut maka untuk memperoleh bukti bahwa jual belinya memang benar dilakukan penjual dan pembeli harus datang pada PPAT agar dibuatkan aktanya. Setelah dibuatkan aktanya dilanjutkan dengan mendaftarkan peralihan haknya supaya apa yang didaftar dalam buku tanah tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya.

Sesuai dengan hal tersebut, maka dalam pendaftaran hak atas tanah dapat dilakukan dengan melalui dua prosedur, yaitu :

### 1. Tanah yang sudah dibukukan.

Penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT yang berwenang membuat akta mengenai tanah yang dijual itu dengan dihadiri oleh dua orang saksi. Mereka masing-masing diwakili oleh seorang kuasa. Pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak milik dan penjual mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Jika PPAT menganggapnya perlu (misalnya jika ia meragukan orang yang akan mengalihkan hak orang yang bersangkutan) maka PPAT dapat meminta supaya pembuatan akta disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa dari tempat letak tanah yang akan dijual. Dalam hal ini mereka itu khususnya kepala desa bukan hanya menyaksikan dilakukannya jual beli tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual itu memang benar tanah Hak Milik dan penjual berwenang untuk menjualnya.

Untuk jual beli tersebut kepada PPAT diserahkan :

- a. Sertipikat tanah yang hendak dijual
- b. Bukti diri penjual/KTP
- c. Surat bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak sengketa

- d. Surat tanda bukti pembayaran pendaftaran peralihan hak karena jual beli yang akan diadakan itu.

Biaya pendaftaran itu dapat dibayar langsung oleh pemohon kepada Kantor Pertanahan, atau bisa juga dititipkan melalui PPAT yang membuat akta jual beli. Oleh karena biayanya kadang belum diketahui secara pasti, biasanya pemohon menitipkan sebagian uang lebih dahulu.

PPAT dilarang membuat akta jual beli sebelum apa yang disebut di atas diserahkan kepadanya. Kewajiban menyerahkan sertifikat dimaksud untuk mencegah jangan sampai terjadi penjualan tanah lebih dari satu kali. Oleh karena itu setelah akta tanah jual beli dibuat, PPAT wajib menahan sertifikat tanahnya untuk disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali yang berkepentingan sendiri yang akan menyampaikan.

Kalau ada keragu-raguan mengenai kebenaran daripada keterangan-keterangan yang ada dalam sertifikat yang diserahkan kepada PPAT maka PPAT dapat meminta supaya yang bersangkutan meminta surat keterangan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk dicocokkan.

Jika yang datang menghadap PPAT itu bukan pemilik dan pembeli sendiri akan tetapi diwakilkan oleh kuasanya maka wajibnya diserahkan surat yang memberi wewenang kepada mereka untuk melakukan jual beli.

Jika pemilik yang namanya tercantum pada sertipikat tanahnya sudah meninggal dunia sedangkan yang menjual ahli warisnya maka perubahan itu harus dicatat lebih dahulu oleh Kepala Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertipikat sebelum akta jual belinya dibuat PPAT.

Kemudian akta jual beli beserta warkah-warkahnya yang diperlukan untuk pembuatan akta itu oleh PPAT segera disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Akta dan lain-lainnya itu juga dapat dibawa sendiri oleh yang berkepentingan ke Kantor Pertanahan dengan memberi tanda penerimaan pada PPAT.

Setelah menerima segala surat yang bersangkutan maka langkah selanjutnya ialah pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli itu dalam buku tanah yang bersangkutan dan pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat.

Jika jual beli itu memerlukan ijin pemindahan hak maka selain surat-surat tersebut di atas disampaikan pula kepada Kepala Kantor Pertanahan permohonan ijin pemindahan haknya disertai salinan-salinan akta jual belinya.

Apabila ijin pemindahan haknya diberikan pendaftaran tersebut dapat diselenggarakan.

Jika jual beli tidak memerlukan ijin pemindahan hak maka pendaftarannya dalam buku tanah dapat segera dilakukan.

Demikian pula pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat langsung diselesaikan oleh Kantor Pertanahan. Tetapi bila diperlukan ijin pemindahan hak maka selain surat-surat yang tersebut di atas, disampaikan pula kepada Kepala Kantor Pertanahan permohonan ijin pemindahan haknya disertai salinan akta jual belinya untuk diteruskan kepada instansi pemberi ijin.

Permohonan ijin pemindahan hak tersebut dapat ditolak jika jual beli itu melanggar ketentuan UUPA (misalnya pembeli tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik).

Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (misalnya melanggar ketentuan

Pasal 9 yaitu pemilikan tanah pertanian di bawah 2 Ha). Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Jo. Nomor 41 Tahun 1964 (larangan pemilikan tanah pertanian absente) atau karena pembeli sudah mempunyai tanah yang terlampau banyak.

Jika permohonan ijin pemindahan haknya ditolak maka pada akta jual belinya (yang bermaterai) dibubuhkan catatan mengenai penolakan itu.

Kemudian semua warkah yang diterima, termasuk akta jual beli tersebut di atas dan sertifikatnya dikembalikan kepada yang berkepentingan kalau semua diterima dari PPAT pengembalian warkah itu dilakukan dengan perantaraan pejabat tersebut, yang berkepentingan akan menerima biaya pendaftaran yang telah dibayarkan. Ditolaknya ijin permohonan tersebut maka jual belinya menjadi batal. Hal ini berakibat tanah kembali kepada penjual yang wajib mengembalikan harga yang sudah diterimanya kepada pembeli.

## 2. Tanah yang Belum Dibukukan

Jual beli dilakukan oleh penjual dan pembeli dihadiri oleh dua orang saksi. Pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek

hak milik dan penjual mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Dalam pembuatan akta jual beli hadirnya kepala desa dan seseorang anggota pemerintah desa di mana tanah yang akan dijual berada, merupakan suatu keharusan dalam hal ini khususnya kepala desa yang bukan hanya menyaksikan dilakukan jual beli tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual memang benar milik dan penjual berwenang untuk menjualnya.

Untuk jual beli tersebut kepada PPAT diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat.

Jika tanahnya terletak di daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah maka surat keterangan tersebut dapat diganti dengan pernyataan dari pemilik yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan desa tempat tanah yang dijual.

Selain surat keterangan atau surat pernyataan tersebut perlu diserahkan pula :

- a. Surat bukti pembayaran pajak dan keterangan kepala desa yang membenarkan surat bukti tersebut dikuatkan oleh wedana/camat.
- b. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran peralihan yang akan dilaksanakan.
- c. Surat bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.
- d. Bukti diri penjual/KTP.

Setelah PPAT menerima warkah-warkahnya kemudian disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan tetapi dapat juga dibawa oleh yang berkepentingan sendiri ke kantor pertanahan. Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang telah diteliti lebih dahulu maka Kepala Kantor Pertanahan akan membukukan dalam daftar buku tanah.

Ada kalanya pendaftaran peralihan kh milik atas tanah karena jual beli ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila salah satu syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dipenuhi. Atau dengan kata lain apabila :

- a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT, kecuali dalam keadaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan.
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu surat permohonan tersebut disampaikan kepada yang berkepentingan disertai pengembalian berkas permohonannya dengan salinan kepada PPAT.

#### 2.1.4.2. Faktor-Faktor yang Menghambat Dalam Pendaftaran

Menurut Soerjono Soekanto ada lima faktor yang mempengaruhi suatu hukum, yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
2. Faktor penegak hukumnya;
3. Faktor sarana/fasilitas pendukung pelaksanaan hukum;
4. Masyarakat dimana hukum itu berlaku/ditetapkan;
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa didasarkan pada karya pergaulan hidup<sup>8</sup>.

Dengan demikian faktor yang mendorong atau menunjang hukum dan faktor yang menghambat hukum ditimbulkan dari kelima faktor tersebut. Selanjutnya untuk berhasilnya penerapan

---

Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang mempengaruhi Penegak Hukum*, Rajawali, Jakarta, hal 19.

suatu hukum diperlukan adanya kesadaran hukum serta kepatuhan terhadap hukum itu sendiri. Jadi kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada maupun tentang hukum yang diharapkan akan ada. Oleh karena itu diperlukan adanya pemahaman tentang indikator dari masalah hukum tersebut.

Adapun indikator-indikator dari masalah hukum tersebut adalah :

- a. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (Law awareness)
- b. Peraturan-peraturan tentang isi-isi peraturan hukum (Law acquaintance).
- c. Sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (Illegal attitude).
- d. Pola perilaku hukum (Legal behavior)<sup>9</sup>.

Hal tersebut di atas ini belumlah cukup, melainkan juga masih diperlukan adanya kepatuhan terhadap hukum itu sendiri.

Menurut Bierstedt dasar-dasar kepatuhan terhadap hukum adalah :

- a. Indoctrination
- b. Habituation

---

<sup>9</sup> Soejono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1986, hal. 348.

- c. Utility
- d. Group indentification<sup>10</sup>

*Ad. a. Indcotrination*

Sebab pertama mengapa warga masyarakat mematuhi kaedah-kaedah adalah karena diberi indoktrinasi untuk berbuat demikian. Sejak kecil manusia telah dididik agar mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku dalam masyarakat, sebagaimana, halnya dengan unsur-unsur kebudayaan lainnya, maka kaedah-kaedah telah ada waktu seseorang dilahirkan, dan semula manusia menerimanya secara tidak sadar. Melalui proses sosialisasi manusia dididik untuk mengenal mengetahui serta mematuhi kaedah-kaedah tersebut.

*Ad. b. Habituation*

Oleh karena sejak kecil mengalami proses sosialisasi, maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku. Memang pada mulanya adalah sukar sekali untuk mematuhi kaedah-kaedah tadi yang seolah-olah mengekang kebebasan, akan tetapi apabila hal ini setiap hari ditemui maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan

---

<sup>10</sup> Ibid, hal. 351.

untuk mematuhi terutama apabila manusia sudah mulai mengulangi perbuatannya dengan bentuk dan cara yang sama.

#### *Ad. c. Utility*

Pada dasarnya manusia mempunyai suatu kecenderungan untuk hidup pantas dan tentu, akan tetapi apa yang pantas dan teratur untuk seseorang belum tentu pantas dan teratur bagi orang lain. Oleh karena itu diperlukan suatu patokan tentang kepantasan dan keteraturan tersebut. Patokan-patokan ini merupakan pedoman atau takaran tentang tingkah laku dan ini dinamakan kaedah. Dengan demikian maka salah satu faktor yang menyebabkan orang taat pada kaedah adalah karena kegunaan dari kaedah tersebut. Manusia menyadari kalau ia hendak hidup pantas dan teratur maka diperlukan kaedah-kaedah.

#### *Ad. d. Group Identification*

Salah satu sebab mengapa seseorang patuh pada kaedah-kaedah adalah karena kepatuhan tersebut merupakan salah satu sarana untuk mengadakan identifikasi dengan kelompok. Apabila kita biasa mentaati kesadaran hukum dengan kepatuhan hukum, hubungannya sangat erat, sebab ada asumsi yang menyalakan bahwa :

Semakin tinggi taraf kesadaran hukum seseorang akan semakin tinggi pula tingkat ketaatan dan kepatuhannya kepada hukum dan sebaliknya semakin rendah tingkat kesadaran hukum seseorang maka ini akan banyak melakukan pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan hukum<sup>11</sup>.

Bilamana asumsi ini dikembangkan terus, kita akan melihat

kesadaran hukum seseorang akan banyak persoalan bahwa

persoalan tentang kesadaran hukum ini sifatnya sangat individual

karena tingkat kesadaran hukum antara orang di pihak yang satu

dengan orang di pihak yang lainnya adalah tidak sama, sebab

taraf kesadaran hukum seseorang dipengaruhi juga cara

menerima pengetahuan hukum, cara bersikap dan berperilaku

sesorang itu terhadap hukum.

Terhadap pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997, tidak lepas dari hal-hal faktor-faktor yang

menjang maupun menghambat. Dimungkinkan antara lain dan

dapat terjadi dari faktor penegak hukumnya, faktor

sarana/fasilitas pendukung pelaksanaan hukum serta indikator

<sup>11</sup> Abdurahman, *Aneka Masalah dalam Praktek Penegakan Hukum di Indonesia*, Alumni Bandung, 1980, hal. 14.

pengetahuan tentang pemahaman peraturan dan pola perilaku hukum tersebut.

## 2.1.5. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Milik Atas Tanah yang

Kuat

Dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah

No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, disebutkan :

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus, diterima sebagai data yang benar, sudah barang tentu data fisik maupun data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Dari penjelasan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan

bahwa suatu sertipikat terdiri dari dua bagian, yaitu salinan buku

tanah dan surat ukur.

a. Salinan buku tanah

Buku tanah yang asli disimpan oleh Kantor Pendaftaran Tanah

(KPT). Oleh KPT dibuat aslinya ini merupakan bagian dari

sertifikat, salinan itu sama dengan bunyi tanah yang asli.

b. Surat ukur

Yang isinya seperti telah diterangkan dimuka, oleh KPT dibuat suatu surat ukur yang disimpan oleh KPT, surat ukur ini merupakan bagian pula dari sertipikat<sup>12</sup>.

Jadi, sertipikat itu adalah tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberi sampul, dan pada sampulnya memuat kata-kata "sertipikat".

Sertipikat itu mempunyai kekuatan pembuktian seperti "akte notaris". Dengan sertipikat, kita mempunyai bukti tentang 2 (dua) hal :

- a. Bukti mengenai tanahnya;
  - b. Bukti mengenai subyek dan statusnya.
- Bukti mengenai tanahnya, diberikan oleh surat ukur, dengan mana kita memperoleh kepastian tentang tanahnya, letaknya, batasnya dan luasnya. Dengan salinan buku tanah kita mempunyai bukti tentang:
- a. Status tanah dan subyeknya (siapa yang berhak), ini yang terpenting

<sup>12</sup> *Hukum Agraria untuk Jurusan Notariat*, Universitas Gajah Mada, hal. 171.

b. Apakah tanah itu tidak dibebani dengan hak lain, seperti Hak

Tanggungan. Ini penting untuk pihak ketiga.

Sebagai perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat tersebut dinyatakan di dalam Pasal 32 PP 24 Tahun 1997 ayat (2), bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya tersebut apabila, dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan, yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya.

<sup>13</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni Bandung, 1986, hal. 43.

Tanah dengan, kedudukan Hak Milik sudah sejak dulu dikenal oleh masyarakat. Jadi tanah Hak Milik bagi masyarakat Indonesia bukanlah suatu hal yang baru/asing. Landasan, idili daripada Hak Milik adalah Pancasila dan Undang-Undang dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara: Hal ini dibuktikan dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

Dahulu, Hak Milik dalam pengertian. hukum barat bersifat mutlak<sup>13</sup>. Hal ini sesuai dengan paham yang mereka anut yaitu individualisme, dimana kepentingan terhadap miliknya. Hak milik tadi tidak dapat diganggu gugat. Akibatnya ada ketentuan demikian, maka pemerintah tidak dapat bertindak terhadap, milik seseorang meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum.

Hak Milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun secara terus-menerus dengan tidak harus

## 2.2.1. Pengertian Hak Milik

## 2.2. Tinjauan Tentang Hak Milik

memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak<sup>14</sup>

Dalam pengertian sekarang, Hak Milik atas tanah tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut: "Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, sehingga dilihat dari sini Hak Milik mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :

1. Terkuat menunjuk jangka waktunya (jangka waktu tidak ditentukan/tidak mempunyai batas waktu).
2. Terpenuh menunjuk luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut (wewenangnya tidak dibebani)
3. Turun-temurun artinya dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari satu generasi ke generasi berikutnya<sup>15</sup> :

Menurut Pasal 6 dari UUPA dikatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh disini tidak berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, ini dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di atas semua hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa pun benda itu berada. Seseorang yang

<sup>14</sup> Soedharjo Soemin, *Status Hak dan Pembatasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 1.  
<sup>15</sup> Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal. 8.

Hak Milik hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia, warga negara asing tidak. Dalam hal kewarganegaraan

## 2.2.2. Subyek Hak Milik

Sedangkan dasar hukum pembatasannya terurai dalam Pasal 27 ayat (2) yang isinya adalah sebagai berikut "Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan."

dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara ayat (3) UUD 1945 berbunyi sebagai berikut "Bumi dan air serta tujuannya. Dasar hukum fungsi sosial termuat dalam Pasal 33 penggunaan Hak Milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah didasarkan pada pemikiran bahwa Hak Milik atas tanah tersebut Pemikiran Hak Milik mempunyai fungsi sosial ini yang dimaksud dalam Pasal 6.

mempunyai Hak Milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya miliknya itu, asal saja tindakannya tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain

Indonesia ini tidak dibedakan antara yang asli dengan keturunan.

asing, pokoknya asal Warga Negara Indonesia dan tidak mempunyai kewarganegaraan rangkap.

Ketentuan tentang siapa saja yang dapat mempunyai Hak Milik

diatur dalam Pasal 21 UUPA, yaitu antara lain:

a. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik

b. Oleh pemerintah dapat ditetapkan badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya

c. Orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini

memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau

pencampuran harta karena perkawinan, demikian juga

Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan

setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan

kewarganegaraannya, wajib melepaskan Hak Miliknya itu

dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut

atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika setelah jangka waktu

tersebut Hak Miliknya tidak dilepaskan maka hak tersebut

akan hapus karena hukum dan tanahnya akan jatuh kepada

negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaniya tetap berlangsung.

d. Selama seseorang di samping mempunyai Kewarganegaraan Indonesia mempunyai Kewarganegaraan Asing, maka ia tidak dapat mempunyai Hak Milik atas tanah dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) pasal ini.

### 2.2.3. Terjadinya Hak Milik

Pada Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa :

- Ayat (1)

Hak milik adalah hak turun temurun, tekuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

- Ayat (2)

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Untuk mendapatkan hak milik atas tanah menurut K. Wantjik

Salah dalam bukunya Hak Anda Atas Tanah ada 2 cara, yaitu <sup>2</sup> :

<sup>2</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 24.

1. Dengan Peralihan (beralih atau dialihkan).
2. Menurut cara UUPA, terjadi karena:
  - a. Menurut Hukum Adat
  - b. Penetapan Pemerintah
  - c. Pemberian Hak Milik karena Undang-Undang/Konversi
  - d. Pemberian Hak Milik sebagai Perubahan Hak

#### Ad. 1. Mendapatkan Hak Milik dengan Peralihan

Dalam hal mendapatkan Hak Milik dengan peralihan dapat diartikan Hak Milik itu dapat beralih dan dialihkan. kepada pihak lain.

Hak Milik dapat beralih maksudnya Hak Milik berpindah dari seseorang kepada orang lain melalui peristiwa hukum atau akibat hukum, disini tidak ada unsur "sengaja". Misalnya, seorang yang meninggal dunia, maka sebagai peristiwa hukum almarhum meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum, mengakibatkan haknya beralih.

Hak Milik dapat dialihkan maksudnya Hak Milik seseorang berpindah kepada, orang lain, karena perbuatan

hukum, disini menunjukkan adanya "kesengajaan" dilakukan dengan maksud agar pihak lain memperoleh hak tersebut yaitu melalui jual beli, hibah dan tukar-menukar dan sebagainya.

Ad. 2. Dengan cara UUPA Menurut Pasal 22 UUPA, maka Hak Milik terjadi karena:

a. Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 ini harus, diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya, tidak merugikan kepentingan umum dan negara. Terjadinya Hak Milik atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Dengan membuka tanah hutan tersebut bukan berarti langsung memperoleh hak atas tanah, tetapi barulah timbul hubungan hukumnya menjadi lebih kuat yang dalam UUPA disebut dengan Hak Pakai. Hak pakai ini lama kelamaan tumbuh menjadi Hak Milik melalui proses pertumbuhan yang memakan waktu yang lama berkat usaha atau modal yang dikeluarkan, oleh orang yang membuka tanah tersebut. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara,

berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, banjir dan sebagainya.

b. Penetapan Pemerintah

Hak Milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah

Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a Hak Milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai pemohon misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

c. Pemberian Hak Milik karena Undang-Undang/Konversi

Terjadinya Hak Milik menurut ketentuan Undang-undang ini berdasarkan konversi sejak tanggal 24 September, 1960 yaitu sejak berlakunya UUPA. Di mana disebutkan semua hak-hak atas tanah diubah menjadi hak-hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, perubahan seperti ini disebut konversi dan ini terjadi demi hukum.

Yang berasal dari hak-hak yang dikonversi menjadi Hak Milik menurut UUM adalah hak-hak:

1. Hak Eigendom, yang pada tanggal 24 September 1960, dimiliki oleh warga, negara tunggal dan dalam waktu 6 bulan dapat membuktikan kewarganegaraannya ke Kantor Pendaftaran Tanah.
2. Hak Milik Indonesia dan hak-hak semacam itu yang pada tanggal 24 September 1960 dipunyai oleh Warga Negara Indonesia Tunggal atau badan hukum yang memenuhi syarat.

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Sudah barang tentu pemohon harus memenuhi syarat untuk memperoleh dan mempunyai tanah.

Adapun permohonan tersebut harus memuat:

- a) Diri pemohon: nama, tempat tinggal, kebangsaan dan pekerjaan
  - b) Tanah yang dimohon
  - c) Peruntukan tanah yang dimohon
  - d) Tanah-tanah yang sudah dipunyai pemohon<sup>3</sup>.
- d. Pemberian Hak Milik Sebagai Perubahan Hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Hak Pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hal. 48.

syaratnya dapat mengajukan permintaan kepada instansi yang berwenang agar haknya itu dirubah menjadi Hak Milik, semula sesuai dengan praktek agraria sebelum berlakunya, UUPA yaitu didalam menyelesaikan perubahan hak eigendom menjadi Hak Milik Adat, pemohon terlebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah negara. Sesudah itu maka tanahnya dimohon kembali dengan Hak Milik.

#### **2.2.4. Ciri-ciri Hak Milik**

Hak Milik ini mempunyai ciri-ciri tertentu:

- a. Merupakan hak atas tanah yang kuat, bahkan menurut Pasal 20 UUPA adalah yang terkuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari siapapun.
- b. Merupakan hak turun-temurun dan dapat beralih artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak
- c. Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat bertindak pada hak-hak- atas tanah lainnya. Ini, berarti bahwa Hak Milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan sebagainya.
- d. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

- e. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain
- f. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan atau dengan cara diberi wasiat.
- g. Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah negara
- h. Dapat diwakafkan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah negara
- i. Dapat diwakafkan
- j. Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa-pun benda itu berada

Yang dapat mempunyai Hak Milik menurut Pasal 21 UUPA

yaitu :

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan-badan hukum tertentu
- c. Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu

#### **2.2.5. Hapusnya Hak Milik Menurut Pasal 27 UUPA**

- a. Tanahnya jatuh kepada negara :
  - 1) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18

2) karena dengan sukarela oleh pemiliknya

3) karena ditelantarkan

b. Karena tanahnya musnah, dengan musnahnya tanah tersebut maka dengan sendirinya hak atas tanah tersebut menjadi hangus.

### **2.3. Tinjauan Tentang Jual Beli**

#### **2.3.1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah**

Pengertian jual beli yang bersifat umum dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli disini terjadi dalam kehidupan sehari-hari dimana jual beli tadi terjadi dari tangan ke tangan, yaitu jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi, tidak perlu terjadi dihadapan pejabat, cukup dilakukan dengan lisan. Hal ini tentunya tidak termasuk didalam jual beli, benda-benda tertentu, terutama mengenai obyek benda-benda tidak bergerak yang pada umumnya memerlukan suatu akta jual beli yang resmi.

Pengertian jual beli khususnya untuk tanah Hak Milik dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu menurut Hukum Barat yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Hukum Adat.

1. Menurut Hukum Barat (kitab UU Hukum Perdata)

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan.

Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457, 1458, dan 1459 dapat disimpulkan bahwa:

Jual beli adalah suatu pedanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun "jual beli" itu telah dianggap terjadi, namun atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu, dalam istilah hukumnya biasa disebut "*Juridiscn*" (penyerahan menurut hukum), yang harus dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Pejabat Balik Nama (*ove.rvchrving-s-ambtendar*) berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*overshrijvins-ordonnatie*, Stbld, No. 27 Tahun 1834), dan perbuatan hukum tersebut di masyarakat terkenal dengan sebutan "Balik Nama". Jadi tegasnya sebelum dilangsungkan "Balik Nama" itu, maka hak atas tanah belum berpindah dari penjual kepada pembeli<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> K. Wantjik Saleh, *Op. Cit.*, hal. 31.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Barat terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

## 2. Menurut Hukum Adat

Menurut pengertian Hukum Adat jual beli tanah adalah:

Merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.<sup>5</sup>

Dari sini dapat disimpulkan pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah, sejak saat, terjadi jual beli. Jadi jual beli menurut Hukum Adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli.

Dalam hal jual beli yang pembayarannya belum lunas (baru dibayar sebagian), sisa harganya itu merupakan hutang pembeli kepada penjual, jika pembeli tidak membayanya, penjual dapat menuntut berdasarkan hutang piutang dan tidak mempengaruhi jual

beli yang dianggap telah selesai itu, maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata" (kongkrit).

Selanjutnya suatu "jual beli" dalam Hukum Adat dilakukan di muka Kepala Adat (Desa). Kepala Adat (Desa) ini, bertindak sebagai penjamin tidak adanya suatu pelanggaran, hukum dalam jual beli itu, jadi bukan sekedar sebagai saksi saja. Sehingga jual beli itu bisa dianggap "terang" dan masyarakat mengakui sahnya.

#### **Setelah berlakunya UUPA**

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang bersifat nasional. Undang-Undang tersebut lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Pasal 5 UUPA disebutkan

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar hukum agama.

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hal. 30.

Berdasarkan pasal tersebut di atas dengan tegas dinyatakan bahwa hukum agraria yang baru didasarkan atas hukum adat yang disesuaikan dengan asas-asas yang ada dalam UUPA, karena dalam UUPA menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan jual beli tersebut adalah merupakan transaksi yang riil yang tunai.

Akan tetapi pelaksanaan dari jual beli itu sendiri sudah tidak lagi dihadapan Kepala Desa karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria seperti dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dibuatnya akta jual beli tanah Hak Milik dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria tersebut, maka transaksi jual beli itu selesai, dan selanjutnya peralihan Hak Milik atas tanah itu oleh pembeli didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan Hak Milik atas-tanah tersebut untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA yang menyebutkan:

1. Hak Milik demikian pula setiap peralihan hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut mengenai hapusnya.

### 2.3.2. Fungsi Akta Jual Beli PPAT

Akta jual beli tanah merupakan salah satu akta otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta otentik adalah akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu.<sup>6</sup>

Akta ini dibuat sebagai tanda bukti yang fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa.

Maka pembuatan akta dalam merangkai kata-kata dalam akta agar dapat dimengerti dengan mudah dari akta yang dibuat. Jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa tidak lengkap dan tidak jelas.

Akta otentik dapat dipercaya, bukan karena dibuat oleh notaris dan atau PPAT tetapi oleh sebab notaris dan atau PPAT yang membuat akta itu dianggap sebagai orang yang dapat dipercaya.

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 juga menyebutkan bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jadi pendaftaran peralihan hak baik itu melalui jual beli maupun lainnya harus dibuktikan dengan akta PPAT. Sebab apabila jual beli tidak dibuktikan dengan akta PPAT, maka pembeli akan kesulitan sebagai berikut :

- a. Pembeli mungkin akan mengalami kesulitan untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya itu.
- b. Tanpa adanya akta PPAT, tidak mungkin untuk memperoleh ijin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.
- c. Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

Kesulitan lain yang dihadapi pembeli jika jual beli tidak dengan akta PPAT adalah jika penjual tidak ada lagi atau tidak

---

<sup>6</sup> Effendi Peranginangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, CV Rajawali, Jakarta, 1990, hal. 27.

bersedia untuk melakukannya. Dalam hal demikian maka pembeli dan ahli warisnya biarpun menurut hukum sudah menjadi pemilik tanah yang bersangkutan, tidak akan mungkin dapat mengalihkannya kepada pihak lain atau membebaninya dengan Hak Tanggungan.

### BAB III

## METODOLOGI PENELITIAN

Dalam, penulisan tesis ini dipergunakan beberapa metode dengan maksud agar dapat lebih mudah, di dalam menganalisa, karena apabila dilakukan tanpa menggunakan suatu metode maka penulisan suatu tesis tidak akan mendapatkan hasil yang memuaskan.

Sebelum menguraikan metode-metode yang digunakan dalam penelitian maka dalam penulisan ini akan terlebih dahulu memberi arti tentang metodologi penelitian. Metodologi penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.<sup>1</sup>

Metode penulisan tesis adalah uraian tentang cara bagaimana mengatur penulisan tesis dengan usaha yang sebaik-baiknya. Sedangkan metode penelitian yang dipergunakan dalam pengumpulan data-data untuk penulisan tersebut antara lain meliputi.

---

<sup>1</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset nasional*; Magelang: Akmil, 1987, hal. 8

### 3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris<sup>2</sup>, Dalam penelitian ini disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan di lapangan, khususnya dalam praktek pelaksanaan pendaftaran peralihan, hak atas tanah Hak Milik karena jual beli di Kecamatan Banyumas Kabupaten Banyumas.

### 3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini dilakukan secara Deskriptif Analitis yaitu yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya<sup>3</sup>. Sehingga dapat diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas yang kompleks tentang permasalahan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli.

---

<sup>2</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal. 34.

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal. 10.

### 3.3. Populasi dan Penentuan Sampling

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh, gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti<sup>4</sup>. Populasi dalam penelitian ini adalah semua orang yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli, yaitu orang yang melakukan praktek jual beli tanah, Kantor Pertanahan Nasional, Camat/PPAT dan Kepala Desa/Lurah.

Populasi dalam penelitian ini sangat luas sehingga dipilih sampel sebagai objek penelitian. Penentuan sampel dilakukan berdasarkan *purposive sampling*, yang artinya sampel telah ditentukan dahulu berdasar objek yang diteliti<sup>5</sup>.

Selanjutnya setelah ditentukan sampel yang dijadikan objek penelitian, maka ditentukan responden dari penelitian ini. Responden tersebut antara lain :

- a. Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas, yaitu Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah.
- b. Satu Camat/PPAT, yaitu Kepala Kecamatan Banyumas, Kabupaten Banyumas yang ditentukan sebagai responden.
- c. Tiga Perangkat Kantor Kelurahan yang telah ditentukan, yaitu:

---

<sup>4</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.* Hal. 44.

<sup>5</sup> *Ibid*, hal. 51

Kepala Desa Sudagaran, Sekretaris Desa Sudagaran dan Kaur Keuangan Desa Sudagaran, sernua masih dalam wilayah Kecamatan Banyumas Kabupaten Banyumas.

- d. Masyarakat desa/kelurahan yang pernah melaksanakan peralihan hak atas tanah Hak Milik dengan jual beli yang berjumlah 2 orang.

### **3.4. Metode Pengumpulan Data**

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, yaitu tentang prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Data yang diperlukan dalam pembahasan tesis ini diperoleh melalui data keustakan dan penelitian lapangan.

#### **a. Penelitian Kepustakaan**

Data yang diperlukan dalam penelitian kepustakaan ini adalah data sekunder yang meliputi :

##### **1) Bahan hukum primer**

Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut pertanahan, yaitu :

- UUD 1945 Pasal 33 ayat (3)
- UU No. 5, Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria (UUPA)
- PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- PMNA 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang Pertanahan

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :

- Buku-buku ilmiah
- Makalah
- Hasil-hasil penelitian

#### b. Penelitian Lapangan

##### 1) Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data primer berupa hasil wawancara dengan, para responden yang menjadi subjek, yaitu mengenai pelaksanaan pendaftaran, hak

milik atas tanah karena jual beli Adapun penentuan wilayah dan subyek penelitian lapangan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a) Daerah penelitian

- Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Nasional di Kabupaten Banyumas.
- Penelitian juga dilakukan di wilayah Kabupaten Banyumas yang ada permasalahan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli. Berhubung keterbatasan biaya, waktu dan tenaga. maka penelitian hanya dilaksanakan di daerah sampel, yaitu di Kecamatan Banyumas dengan sampel Desa Sudagaran.

b) Subjek Penelitian

Populasi penelitian lapangan adalah meliputi mereka yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli di Kabupaten Banyumas. Penelitian dilakukan terhadap mereka yang terpilih sebagai responden,

Penentuan responden dilakukan secara purposive, yaitu dengan cara pengambilan subjek didasarkan pada tujuan tertentu karena keterbatasan-waktu, tenaga dan biaya<sup>6</sup>. Responden dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli di Kecamatan Banyumas, Kabupaten Banyumas, subyek penelitian meliputi :

- Mereka yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pendaftar, peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Responden untuk Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, seksi pendaftaran tanah dari Camat/PPAT Kecamatan Banyumas.
- Mereka yang tidak terlibat secara langsung dalam pelaksanaan pendaftaran peralihian hak atas tanah Hak Milik karena jual beli yaitu anggota masyarakat tertentu yang pernah dilaksanakan peralihan hak atas tanah hak milik dengan jual beli.

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hal. 51.

## 2) Alat pengumpul data

### Pedoman wawancara

Wawancara ini dilakukan terhadap para responden yang dilakukan secara langsung yaitu antara lain terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas mengenai proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli di Kabupaten Banyumas juga dilakukan terhadap anggota masyarakat tertentu yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli di desa Sudagaran Kecamatan Banyumas Kabupaten Banyumas.

### **3.5. Metode Analisa Data**

Data yang terkumpul mengenai penemuan hukum in concreto dan asas-asas hukum yang melandasi selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif analitis, yaitu mencari dan menentukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu

digunakan juga metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.<sup>7</sup>

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden semua tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 20.

<sup>8</sup> *Ibid*, hal. 25.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada pembahasan berikut ini, penulis akan menguraikan data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan dan data tersebut sangat diperlukan dalam menjawab permasalahan yang diajukan, selain itu fakta dari hasil penelitian lapangan akan didukung oleh teori perundang-undangan maupun pendapat dari para ahli yang berhubungan dengan materi penelitian ini.

#### 4.1.1. Keadaan Daerah Penelitian

Wilayah Kabupaten Banyumas adalah merupakan Pemerintah Kabupaten dari Propinsi Jawa Tengah, yang mempunyai ketinggian rata-rata 511 meter di atas permukaan air laut. Dimana letak astronomis Kabupaten Banyumas terletak antara 3°54'-4°23' Bujur Timur dan 7°28'-7°46' Lintang Selatan, yang mempunyai iklim tropis dan temperatur antara 22° -31°, dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan kabupaten Purbalingga dan Banjarnegara.
- Sebelah timur berbatasan dengan kabupaten Kebumen.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kabupaten Cilacap.
- Sebelah barat berbatasan dengan kabupaten Majenang (masuk Propinsi Jawa Barat).

#### **4.1.2. Keadaan Penduduk**

Kabupaten Banyumas memiliki wilayah seluas 77.449.6745 Ha yang terdiri dari :

- Tanah kering seluas 54.6373.4747 Ha.
- Tanah basah seluas 23.4657.7858 Ha,

dan dengan jumlah penduduk 1.390.600 jiwa pada tahun 2003, yang tersebar di 27 kecamatan sekabupaten Banyumas. Adapun jumlah desanya adalah 299 desa, dengan jumlah kelurahan sebanyak 30.

Dari 27 kecamatan, penulis hanya mengambil satu kecamatan yaitu kecamatan Banyumas dengan satu desa yang dijadikan sampel daerah penelitian yaitu desa Sudagaran, kecamatan Banyumas.

Sementara itu jumlah penduduk kabupaten Banyumas dan penambahan penduduk pertahunnya terlihat dalam tabel 1 berikut ini :

**TABEL 1**  
**PENDUDUK KECAMATAN BANYUMAS DAN PERTUMBUHANNYA**  
**PERTAHUN**

Tahun	Rumah Tangga	Jumlah (dalam jiwa)
1997	51.013	304.490
1998	51.308	306.514
1999	51.565	308.427
2000	51.575	340.867
2002	51.926	344.919
2003	53.635	355.426

Sumber data : Kantor Statistik Banyumas Tahun 2003.

Dari jumlah penduduk yang terlihat dalam Tabel 1 ini, ternyata penduduk kabupaten Banyumas mengalami kenaikan pada setiap tahunnya, tingkat kenaikan atau perkembangan penduduknya itu rata-rata 0,70% per tahunnya.

#### 4.1.3. Keadaan Agama

Menurut data Monografi Kantor Statistik, adapun jumlah penduduk yang beragama Islam sebanyak 183.885, Khatolik sebanyak 5.494, Protestan 1.876, Hindu 34, Budha 209 dan sisanya adalah kepercayaan lainnya. Berdasarkan data tersebut maka dapat diketahui bahwa sebagian besar adalah beragama Islam yang taat. Sedangkan

sisanya adalah beragama lain dengan tingkat kerukunan yang tinggi diantara sesama pemeluk agama yang ada.

Sedangkan untuk mengetahui jumlah penduduk menurut tingkat pendidikannya dapat kita lihat dalam tabel 2 berikut ini :

**TABEL 2**  
**PENDUDUK MENURUT PENDIDIKANNYA**

<b>Pendidikan</b>	<b>Jumlah</b>
Tamat Akademi / PT	335
Tamat SLTA	4.328
Tamat SLTP	5.597
Tamat SD	12.029
Tidak tamat SD	400
Belum tamat SD	2.483
Tidak/belum pernah sekolah	1.069
<b>JUMLAH</b>	<b>27.241</b>

Sumber data : Kantor Kecamatan Banyumas 2003.

**TABEL 3**  
**PENGETAHUAN RESPONDEN TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH HAK MILIK MELALUI JUAL BELI**

<b>No</b>	<b>Alternatif</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Prosentase</b>
1	Mengetahui	20	50%
2	Tidak mengetahui	20	50%
	<b>Jumlah</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

Sumber data : Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Berdasarkan tabel 3 diatas dapat diketahui bahwa sebagian responden belum mengetahui dan memahami tata cara pendaftaran hak. Hal ini terlihat sebanyak 20 responden atau sebesar 50 % tidak mengetahui tata cara pendaftaran peralihan hak, sedangkan yang mengetahui hanya 20 responden atau sebesar 50 % responden saja yang mengetahui tata cara pendaftaran peralihan hak.

Kemudian untuk mengetahui yang telah/belum melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilihat pada Tabel 4 berikut ini.

**TABEL 4**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TANAH HAK MILIK  
OLEH PARA PEMEGANG HAK**

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Yang melaksanakan	20	50%
2	Yang tidak melaksanakan	20	50%
	Jumlah	40	100%

Sumber data : hasil penelitian lapangan yang diolah.

Berdasarkan tabel 4 dapat diketahui sebanyak 20 responden atau sebesar 50 % responden yang melaksanakan pendaftaran peralihan Hak Milik, sedangkan 20 responden atau 50 % responden tidak melaksanakan kewajibannya dalam pendaftaran perolehan Hak Milik, maka surat tanda bukti kepemilikan masih atas nama penjual.

Kemudian untuk mengetahui responden yang melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli ke Kantor Pertanahan kabupaten Banyumas dapat dilihat pada tabel 5 dibawah ini.

**Tabel 5**

**ALASAN RESPONDEN MENDAFTARKAN PERALIHAN HAKNYA**

No	Alasan	Frekuensi	Prosentasi
1	Kepastian hukum	8	80%
2	Jaminan Hutang di bank	2	20%
	Jumlah	10	100%

Sumber data : Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Berdasarkan tabel 5 dapat diuraikan bahwa 8 responden yang telah mendaftarkan peralihan haknya dengan alasan untuk menjamin kepastian hukum supaya memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat agar tidak ada permasalahan di kemudian hari.

Mereka mengetahui bahwa peralihan Hak Milik atas tanah yang diperoleh melalui jual beli harus didaftarkan pada waktu mereka melaksanakan transaksi jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yaitu dari penjelasan PPAT tersebut.

Oleh karena itu setelah mereka melaksanakan transaksi jual beli dihadapan PPAT maka mereka segera mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.

Hal ini juga dikarenakan mereka merasakan manfaat dan pentingnya sertipikat bagi diri sendiri dan anak cucunya terhadap pihak lain apabila ada permasalahan di kemudian hari, karena sertipikat berfungsi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat, maksudnya dengan mempunyai sertipikat, maka dapat diketahui adanya :

- Kepastian hak atas tanahnya,
- Kepastian subyek hak atas tanahnya,
- Kepastian obyek hak atas tanahnya.

Sedangkan 2 responden yang telah mendaftarkan peralihan haknya dengan alasan untuk dapat dijadikan jaminan hutang di Bank. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan tujuan untuk mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti hak sebagai jaminan hutang di Bank biasanya merupakan alasan para pedagang/swasta. Hal ini

dikarenakan pedagang memerlukan modal untuk berdagang dan modal tersebut dapat diperoleh dengan meminjam dari bank dan pihak Bank bersedia memberikan pinjaman dengan jaminan sertipikat atas nama pemohon sendiri.

Sedangkan alasan yang dikemukakan oleh responden yang melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli hanya sampai di hadapan PPAT akan tetapi tidak didaftarkan (belum selesai proses pendaftarannya dapat dilihat pada tabel 6 berikut ini.

**TABEL 6**  
**ALASAN RESPONDEN TIDAK MENDAFTARKAN PERALIHAN HAKNYA**

No	Alasan	Frekuensi	Prosentase
1	Biaya/Ekonomi	20	50%
2	Jangka waktu tak terbatas	12	30%
3	Tidak ada sanksi	8	20%
	Jumlah	40	100%

Sumber data : Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Berdasarkan tabel 6 dapat dikemukakan alasan – alasan responden yang belum melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya yakni 20 responden yang tidak mendaftarkan peralihan haknya dengan alasan karena tidak mampu membiayai pendaftaran peralihan hak tersebut meskipun sudah melaksanakan jual beli dan mempunyai akta

jual beli PPAT dan mereka menunda waktu pendaftaran tersebut untuk menyiapkan biaya pendaftaran peralihan hak selanjutnya.

Karena ketidakmampuan ekonomi tersebut membuat mereka beranggapan bahwa biaya pendaftaran peralihan hak yang sesuai dengan peraturan yang berlaku sangat mahal karena mereka juga harus membayar pungutan desa/kelurahan yang dikenal dengan istilah *uang pologoro*, apalagi bila mereka dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah tersebut tidak dilakukan sendiri tetapi melalui perantara orang lain berarti mereka harus memberi uang jasa terhadap orang tersebut.

Tabel 7

**PENGETAHUAN RESPONDEN TERHADAP PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997**

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Mengetahui	10	25%
2	Tidak mengetahui	30	75%
	Jumlah	40	100%

Sumber data : Hasil Penelitian Lapangan yang diolah

Berdasarkan pada tabel tersebut di atas dapat diketahui bahwa sebanyak 10 responden atau sebesar 25% responden telah mengetahui tentang ketentuan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 sedangkan 30 % tidak mengetahuinya.

#### **4.1.4. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah hak milik melalui Jual beli**

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah hak milik di kabupaten Banyumas tidak terlepas dari prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku. Oleh karena itu bagi pemohon yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Untuk pendaftaran jual beli tanah yang sudah bersertipikat syarat-syaratnya adalah sebagai berikut :

- a. Sertipikat asli dari tanah yang bersangkutan.
- b. Bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak sedang dalam sengketa.
- c. Surat tanda bukti pembayaran pendaftaran.
- d. Surat kuasa (kalau penjual diwakili oleh seorang kuasa).
- e. Ijin Mendirikan Bangunan (kalau ada bangunan yang ikut dijual).

- f. Melampirkan foto kopi KTP pembeli dan penjual yang dilegalisir oleh Camat setempat.
- g. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT.

Yang untuk jual beli tanah yang belum sertipikat maka syaratnya adalah :

- a. Akta jual beli dari PPAT.
- b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan yang menyatakan antara lain tanah sebagai berikut belum sertipikat. Bila tanah tersebut di luar kota SKPT diganti pernyataan tanah belum sertipikat yang dikuatkan Kepala Desa dan Pemerintahan Desa.
- c. Surat bukti hak tanah itu.
- d. Surat keterangan kepala desa dikuatkan Camat yang membenarkan surat bukti hak tanah.
- e. Surat tanda biaya pendaftaran pendaftaran tanah.

Setelah syarat-syarat oleh pemohon dipenuhi serta pemohon membayar biaya administrasi pendaftaran dan biaya ukur bila belum bersertipikat, maka kepadanya diberikan kwitansi pembayaran dari Kantor Pertanahan dan SKPT bila belum bersertipikat.

Selanjutnya pembeli dan penjual bersama-sama dengan saksi yaitu kepala desa /lurah dan seorang dari pemerintahan desa menghadap PPAT

setempat dengan membawa surat-surat yang diperlukan untuk membuat akta jual beli.

Akta jual beli yang dibuat oleh Camat yang bertindak selaku PPAT, dibuat rangkap empat, antara lain :

- a. Lembar pertama yang asli untuk disimpan di PPAT.
- b. Lembar kedua dikirim ke Kantor Pertanahan setempat.
- c. Lembar ketiga dan keempat diberikan kepada pemohon atau yang berkepentingan.

Pada dasarnya pihak yang dibebani membayar biaya pembuatan akta di kecamatan adalah pihak pembeli, namun dapat pula pembayaran biaya pembuatan akta dibebankan kepada kedua belah pihak atas dasar kesepakatan bersama.

Akta jual beli, sertipikat atau SKPT dan warkah-warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan akta segera dikirim ke Kantor Pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk dibukukan dalam daftar buku tanah dan dicatat pada sertipikatnya atas nama pemilik baru kepadanya diberikan sertipikat tanda bukti hak. Akta jual beli beserta warkah-warkah lainnya dapat pula dibawa sendiri oleh yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan cq seksi pengukuran dan pendaftaran

tanah, hal ini dimaksudkan agar orang tersebut mengetahui proses pendaftaran tanah.

Jika terjadi jual beli tanah milik yang belum bersertifikat maka penjual diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu setelah diperoleh sertifikat atas nama penjual, pembeli mendaftarkan peralihan hak dan tanahnya kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan peralihan haknya berdasarkan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Jadi pendaftaran peralihan atas tanah bersertifikat yang terjadi karena jual beli prosesnya lebih lama sebab sebelumnya harus diadakan pengumuman selama 2 bulan berturut-turut di kantor Kepala Desa / Lurah, kantor Kecamatan dan kantor Pertanahan dan pengukuran atas bidang tanah tersebut.

#### **4.1.5. Hambatan-hambatan yang Timbul dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik**

Pelaksanaan pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik di Kecamatan Banyumas Kabupaten Banyumas dalam menjamin kepastian hukum tidak terlepas dari hambatan-hambatan yang timbul dalam prakteknya, walaupun hambatan yang timbul tidak berat, namun perlu mendapatkan perhatian dalam penyelesaiannya.

Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik di Kabupaten Banyumas antara lain :

1. Kurangnya peralatan teknis;
2. Pada waktu petugas pengukur datang ke lokasi tanah yang akan diukur, pemilik tanah belum memberikan tanda/tanda batas tidak jelas sehingga tidak jarang petugas mengalami kesulitan dalam menentukan batas-batas tanah yang akan diukur secara pasti;
3. Lokasi tanah yang akan diukur terletak di daerah pedesaan, misalkan pegunungan (jauh dari Kantor Pertanahan) sehingga memerlukan waktu lebih lama untuk memberitahukan kepada pemohon maupun desa ;
4. Permohonan tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan sehingga permohonan yang seharusnya saat itu bisa didaftarkan terpaksa ditangguhkan ;
5. Kurangnya penerangan atau informasi yang diberikan oleh pihak Kantor Pertanahan kepada masyarakat, terutama di daerah yang jauh dari jangkauan Kantor Pertanahan.

Hambatan-hambatan yang timbul dari masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah hak milik di kabupaten Banyumas sebagai berikut :

1. Masyarakat Kabupaten Banyumas terutama di daerah pedesaan berkeyakinan bahwa petuk/letter C dan D sebagai alat bukti pemilik yang sah dan cukup dijamin oleh hukum dan undang-undang. Sehingga kadang jual beli cukup di bawah tangan.
2. Masyarakat menganggap bahwa biaya yang dibebankan terlalu mahal, karena untuk mendaftarkannya mereka dikenakan biaya resmi dan biaya tidak resmi.  
Adanya biaya-biaya tersebut oleh pemilik tanah dirasakan sangat berat sehingga mereka belum mau mendaftarkan tanahnya jika tidak punya uang banyak.
3. Karena tanah yang dimiliki tidak luas dan harganya murah, sehingga biaya pendaftaran peralihan hak tidak sebanding dengan nilai harga tanah yang dimiliki. Hal ini mendorong mereka untuk tidak mendaftarkan peralihan haknya.
4. Mekanisme kerja dari aparat pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah yang sulit dimengerti secara mudah oleh masyarakat awam sehingga tanggapan masyarakat terhadap pendaftaran tanah dirasakan masih sangat kurang.
5. Bagi daerah yang sulit dijangkau, mereka tidak tahu tentang syarat, prosedur dan biaya pendaftaran tanah.

6. Adanya anggapan bahwa karena proses pendaftaran tanah terlalu lama disamping itu prosedurnya berbelit-belit sehingga mereka enggan mendaftarkan tanah miliknya.

## **4.2. Pembahasan**

### **4.2.1. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik Karena Jual Beli**

Dari data-data yang telah penulis peroleh, baik data penelitian maupun data yang penulis peroleh dari kepustakaan, terlihat bahwa saat beralihnya hak milik dalam jual beli tanah adalah terjadi pada saat dibuatnya akta jual beli oleh PPAT.

Hal tersebut diungkapkan juga oleh Bapak Sri Hartanto (Staf PPAT Kecamatan), bahwa hak dan kewajiban terhadap tanah (dalam jual beli tanah) sudah beralih dari penjual pada pembeli pada saat dibuatnya akta jual beli oleh PPAT. Menurut penulis pendapat ini sangat tepat, karena pengertian tunai/kontan dalam jual beli menurut hukum adat yang dijadikan dasar oleh UUPA (Pasal 5 UUPA), mempunyai pengertian bahwa uang pembayaran harga tanah diserahkan pembeli kepada penjual, dalam hal ini menurut UUPA terjadi di muka PPAT.

Sedangkan mengenai pendaftaran tanah seperti dikatakan oleh Bapak Ngadiman (Staf Seksi Pendaftaran Tanah) sebenarnya hanya merupakan syarat administrasi saja, sebagai bukti bahwa hak atas tanah tersebut berada pada seseorang yang namanya tercantum pada sertifikat tersebut.

Menurut pendapat penulis pernyataan tersebut sudah tepat karena peristiwa yang terpenting dalam jual beli tanah yaitu peralihan hak milik terhadap tanah tersebut, sebenarnya sudah selesai yaitu sejak dibuatnya akta PPAT. Sedangkan pendaftaran tanah sebenarnya hanya untuk mempertegas saja bahwa hak atas tanah tersebut sudah beralih sehingga perlu dicatat/didaftarkan. Hal ini sebagaimana dikatakan juga oleh Boedi Harsono bahwa pendaftaran tanah pada Kantor Pendaftaran Tanah bukanlah merupakan syarat konstitutip bagi terjadinya peralihan hak, tetapi berfungsi untuk memperkuat dan memperluas kekuatan pembuktiannya terutama terhadap pihak ketiga.

Sistem tersebut sangat berbeda jika dibandingkan dengan hukum pertanahan barat, dimana pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi terjadinya peralihan hak.

Karena, hak milik belumlah beralih dari penjual pada pembeli sebelum adanya penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) yang dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata.

Berdasarkan pendapat dari beberapa sarjana dapat diketahui bahwa tujuan dari pendaftaran tanah pada pokoknya adalah untuk menciptakan adanya kepastian hukum yang menyangkut bidang keagrariaan khususnya mengenai pemilikan dan penguasaan tanah.

#### **4.2.2. Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Hak Milik Karena Jual Beli**

Dari hasil penelitian di lapangan diperoleh data bahwa faktor yang menjadi penghambat di dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik adalah disebabkan karena 2 faktor, yaitu faktor ekonomi dan faktor hukum.

Adapun faktor ekonomi tersebut dapat berupa mahalnya biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat, hal mana tidak hanya biaya formal yang telah ditentukan melainkan faktor lainnya yang bersifat teknis. Sedangkan faktor hukumnya adalah persyaratan yang banyak serta prosedur yang rumit.

Namun apabila kita telusuri lebih jauh sebagaimana yang dikatakan oleh Soerjono Soekanto<sup>1</sup>. Dikatakan ada lima faktor yang mempengaruhi berlakunya suatu hukum, yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
2. Faktor penegak hukumnya;
3. Faktor sarana atau fasilitas pendukung pelaksanaan hukum;
4. Faktor masyarakat;
5. Faktor kebudayaan.

Dengan mengacu kepada pendapat tersebut maka Kecamatan Banyumas Kabupaten Banyumas dimana faktor yang lebih dominan adalah faktor yang ke-4 (faktor masyarakat) dan faktor ke-5 (faktor kebudayaan).

Selain faktor tersebut di atas, juga disebabkan oleh faktor hukum, dimana dapat kita ketahui bahwa pengetahuan masyarakat tentang hukum itu sendiri khususnya pengetahuan tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik seimbang dalam arti antara yang mengetahui dengan yang tidak mengetahui adalah sama, hal ini berarti fiksi hukum yang menyatakan semua orang tahu akan hukum tidaklah dapat diterima seratus persen, hal lain juga disebabkan karena budaya hukum serta adat

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali, Jakarta, hal. 19.

- istiadat setempat, yang mengakibatkan adanya persepsi yang salah dari pemegang hak milik mengenai pendaftaran peralihan hak. Adapun hal yang perlu diketahui hukum yang dimaksud adalah PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **4.2.3. Usaha-usaha Untuk Mengatasi Hambatan-hambatan yang Terjadi Dalam Praktek**

Usaha-usaha untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum di Kabupaten Banyumas antara lain :

1. Menambah peralatan teknis di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dalam rangka menambah kapasitas pemberian sertifikat serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat berjalan sebagaimana diharapkan.
2. Memberikan ceramah/penyuluhan kepada seluruh camat yang ada di Kabupaten Banyumas dan selanjutnya menginstruksikan kepada camat untuk memberikan ceramah kepada Kepala Desa yang membawahi wilayah kerjanya agar disampaikan kepada masyarakat

setempat guna meningkatkan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah.

3. Secara rutin diadakan penyuluhan tentang prosedur, syarat pendaftaran dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah terutama bagi masyarakat yang kurang informasi tentang pendaftaran tanah.
4. Pihak kantor setempat menginstruksikan kepada Kepala Desa agar setiap ada pertemuan sesudah selesai disinggung masalah arti penting dan tujuan pendaftaran tanah.
5. Kantor pertanahan telah memberikan kebijaksanaan kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadarannya akan kewajiban mendaftarkan tanah miliknya, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah.
6. Meningkatkan sumber daya manusia untuk para aparat/petugas di Kantor Pertanahan.

## **BAB V PENUTUP**

### **5.1. Kesimpulan**

Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat, merupakan salah satu tujuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Sedangkan kewajiban untuk melakukan pendaftaran itu pada prinsipnya dibebankan pada pemerintah.

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas, bangunan yang ada di atasnya) dan data yuridis (keterangan status tanah dan bangunan yang didaftar pemegang hak atas tanah), sehingga berdasarkan uraian-uraian dalam bab-bab terdahulu ternyata pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di desa Sudagarán, kecamatan Banyumas, kabupaten Banyumas sudah dapat dikatakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

5.1.1. Maka untuk faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah pada kantor pertanahan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

1. Dari faktor masyarakat (pemegang hak atas tanah) adalah :
  - a. Anggapan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah tidak memiliki batas waktu yang jelas dan pasti, dimana, kapan pun mereka dapat melaksanakan hal tersebut dan dengan akta jual beli dianggap sudah cukup sebagai tanda-tanda kepemilikan hak atas tanah.
  - b. Faktor ekonomi, yaitu mahal nya biaya yang harus dibayar masyarakat.
2. Dari faktor pemerintah, dalam hal ini Kantor Pertanahan, adalah :
  - a. Adanya kemampuan petugas yang perlu ditingkatkan.
  - b. Jumlah petugas yang ada belum memadai untuk menyelesaikan volume pekerjaan selama ini.
  - c. Petugas belum optimal dalam melaksanakan peraturan PP No. 24 Tahun 1997.

5.1.2. Sedangkan peranan Kantor Pertanahan Banyumas adalah :

- a. Menerima secara lengkap dokumen-dokumen mengenai syarat permohonan pensertifikatkan hak milik atas tanah karena jual beli sekaligus menolak memproses pembuatan sertifikat hak atas tanah tersebut setelah adanya surat dari Kepala Desa Sudagaran perihal permohonan pembuatan sertipikat atas nama pembeli tanah tersebut yang isi surat tersebut mohon dipending pemrosesan penertipikatan tanah tersebut.
- b. Dengan demikian Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas belum melaksanakan ketentuan-ketentuan dari Pasal 25,26,27,30 ayat 1 huruf c,d dan e dari PP No. 24 tahun 1997. Sehingga terkesan Kantor Pertanahan tidak optimal berperan aktif dalam melaksanakan PP tersebut dan menyerahkan seluruh perselisihan yang ada pada masyarakat sendiri karena tidak mau repot terhadap konsekuensi tugas dan tanggung jawabnya selaku aparat dari pemerintah.

5.1.3 Cara yang ditempuh guna menerbitkan sertifikat hak atas tanah dalam kasus tersebut adalah :

- Pembeli yang sudah memenuhi segala prosedur hukum pelaksanaan jual beli tersebut terpaksa melakukan gugatan di

Pengadilan Negeri Banyumas, guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah karena tanah yang dibelinya ditempati oleh orang yang tidak mempunyai hak terhadap tanah tersebut, dan itu merupakan pilihan terakhir, karena upaya damai yang dilakukan Kepala Desa, Panitera Pengadilan Negeri Banyumas tidak memperoleh hasil.

## 5.2. Saran-saran

Tanpa bermaksud untuk menggeneralisasi, analisa terhadap beberapa kasus dalam hal ini berkenaan dengan masalah tanah, menunjukkan adanya berbagai hal yang memerlukan perhatian, demi peningkatan program pemerintah dan perlindungan hukum bagi masyarakat pemilik hak atas tanah, karena tidak dipungkiri bahwa masalah tanah dilihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya dalam suatu kasus, maka saran-saran bagi yang perlu ditindaklanjuti adalah sebagai berikut :

1. Tersedianya tenaga ahli yang profesional, tata kerja yang jelas dan tersedianya data pendukung yang diperlukan yang akan berdampak terhadap ketepatan waktu penyelesaian sengketa (pelatihan-pelatihan, kursus-kursus).

2. Perlu adanya peningkatan pengadaan penyuluhan-penyuluhan hukum khususnya mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli pada masyarakat oleh Kantor Pertanahan yang bekerja sama dengan aparat tingkat kecamatan dan desa atau kelurahan.
3. Diimbangi kerjasama antara pihak Kantor Pertanahan yang perlu ditingkatkan dan harus dibina terus.
4. Perlu adanya peraturan yang tegas mengenai batas waktu Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik dan sanksi bagi yang tidak melaksanakannya (pihak pemegang hak atas tanah).
5. Perlu adanya peraturan dan sanksi yang tegas mengenai batas waktu pengeluaran antara permohonan pensertifikatan hak milik atas tanah sampai terbitnya sertifikat hak milik atas tanah (pihak pelaksana/aparat pendaftaran tanah).

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria (Seri Hukum Agraria I)*. Penerbit Alumni Bandung, 1983.
- Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, FH Undip, Semarang, 1993.
- A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Bachtiar Effendi, *Pengertian Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1983.
- Brahmana Adhie, SH, M.Eng.Sc, dan Hasan Basri Nata Menggala, SH, *Reformasi Pertanahan*, Mandar Maju, 2002.
- Bushar Muhammad, *Pokok-pokok Hukum Adat*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1988.
- Dharmayuda Suasthawa, *Status dan Fungsi Tanah Adat di Bali Setelah Berlakunya UUPA*, Penerbit CV. Kayu Mas, 1987.
- Djoko Prakoso, SH dan Budiman Adi Purwanto, SH, *Eksistensi Prona Sebagai Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Efendi Perangin, SH, *Mencegah Sengketa Tanah, Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjaminkan Tanah Secara Aman*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986.

Haryanto AG, Drg, *Dari Penelitian Judul Sampai Penarikan Kesimpulan, Seluk-beluk Karangan Ilmiah*, Hipokratus, Jakarta, 1993.

Hasan Wargakusumah, SH, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.

Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah, *Pengetahuan tentang Pendaftaran Tanah*, Semarang, Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, 1996.

Kartono Kartini, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung, CV. Mandar Maju, 1990.

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979.

Maria S.W. Sumardjono, Prof, DR, SH, MCL, MPN, *Kebijaksanaan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, Juni 2001.

Nasution Mardalis, *Metode Penelitian (Suatu Pendekatan Proposal) & Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Semarang, Magister Notariat, 2001.

Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria*, Tujuh Bintang, Jakarta, 1971.

Ronny Hanitijo Soemitro, SH, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Semarang, Desember, 1982.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Soeryono Soekanto, SH, MA, Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993.

Sri Mamudji, Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Divisi Buku Perguruan Tinggi, PT. Raja Grafindo Persada, 2001.

Suryodiningrat, RM, SH, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1979.

## **B. UNDANG-UNDANG/PERATURAN-PERATURAN/**

### **KEPUTUSAN-KEPUTUSAN**

*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (U.U.P.A)*, Aneka Ilmu, Semarang.

*Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.*

*Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.*

*Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1997 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

*Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

*Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Pelimpahan Wewenang,*

*Pengangkatan dan Pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan Jakarta, 2000.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan Jakarta, 2003.

Suryono S, *Himpunan Yurisprudensi Hukum Pertanahan*, Jakarta, BP. Cipta Jaya, 2001.

*Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

*Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 2 Tahun 1999 tanggal 19 April 1999 Tentang Percepatan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.*