

**PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH
KARENA JUAL BELI DI KECAMATAN SEMARANG BARAT
KOTA SEMARANG**

TESIS S2

**Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro**



Disusun Oleh :

Nama : THERESIA DARUNINGTIAS, SH

NIM : B4B002172

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2004

HALAMAN PENGESAHAN

PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KECAMATAN SEMARANG BARAT KOTA SEMARANG

Untuk memenuhi sebagian persyaratan Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Oleh :

THERESIA DARUNINGTIAS, SH

B4B002172

Semarang,

2004

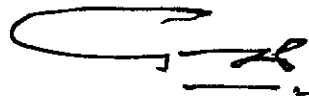
Telah disetujui oleh

Pembimbing Utama

Ketua Program



Hj. ENDANG SRI SANTI, SH, MH.
NIP. 130 929 452



Prof. I.G.N. SUGANGGA, SH
NIP. 130 359 063

PERNYATAAN

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

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan dengan sebagaimana mestinya.

Semarang,



TH. DARUNINGTIAS, K., SH

KATA PENGANTAR

Berkat rahmat Allah Yang Maha Kuasa, penelitian dan penulisan tesis ini dapat diselesaikan sesuai dengan rencana. Walaupun mengalami banyak sekali hambatan dan kesulitan dalam melaksanakan penelitian dan penulisan tesis ini, namun berkat dorongan, bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, semua masalah tersebut dapat diatasi.

Dalam penulisan tesis yang berjudul "Pelaksanaan Pensertipikatan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang " ini tidak terlepas berkat bantuan dari berbagai pihak.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. I.G.N Sugangga, SH, Ketua Program Magister Kenotariatan yang telah memberi izin dan kesempatan untuk mengadakan penelitian.
2. Bapak R. Suharto, SH.,M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang juga selaku dosen penguji tesis ini.
3. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH.,MH., selaku dosen pembimbing yang telah dengan suka rela membimbing dan memberikan pengarahan yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
4. Bapak Sukirno, SH., Msi., selaku dosen pembimbing metode penelitian yang telah banyak membantu dan memberikan pengarahan selama penyusunan tesis ini serta selaku dosen penguji tesis ini.

5. Bapak H. Ahmad Chulaemi, SH., dan Ibu Hj. Sri Sudaryatmi, SH. M.Hum., selaku tim dosen penguji tesis yang penuh kesabaran dan meluangkan waktu untuk memberikan pengarahan pada penulis dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak Bambang, SH., selaku Pejabat Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah, yang berkenan meluangkan waktu untuk membantu dan memberikan informasi dalam penyusunan tesis ini.
7. Bapak Budi Tjahjanto, SH.,MHum., selaku Camat Semarang Barat, yang berkenan untuk memberikan pengarahan dan informasi yang sangat berguna bagi penulis selama penelitian
8. Bapak Karwinto, SH., dan Bapak Koeswidarbo, SH.,MKn., selaku Kasubsie Pendaftaran Tanah di BPN Kota Semarang yang telah meluangkan waktu untuk memberikan informasi yang dibutuhkan penulis dalam mengadakan penelitian.
9. Bapak Kepala Kelurahan Gisikdrono, Bapak Kepala Kelurahan Bojongsalaman, Bapak Kepala Kelurahan Krapyak Kecamatan Semarang Barat, yang telah membantu dan memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian guna penyusunan tesis ini.
10. Bapak, Ibu yang telah mendorong dan memberi semangat dalam menyelesaikan tesis ini
11. Teman-teman dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini.

Meskipun pelaksanaan dan penulisan penelitian ini belum sempurna, namun penulis berharap semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi

pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk meningkatkan karya ilmiah ini.

Semarang,

2004

Th. Daruningtias

ABSTRAKSI

PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KECAMATAN SEMARANG BARAT KOTA SEMARANG

Mengingat besar dan pentingnya peranan hak-hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat, maka agar tanah mempunyai status hukum yang pasti, diperlukan adanya landasan hukum yang mantap. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang tanah memerlukan perangkat hukum tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Sertipikat tanah yang merupakan akibat hukum dari pendaftaran hak atas tanah memberikan arti dan peranan penting dalam pemilikan hak yang bersangkutan, yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah.

Peralihan hak melalui jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT, karena jual beli hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu proses jual beli tanah yang sempurna bila telah diperolehnya sertipikat tanah atas nama pembeli sehingga dapat mencegah sengketa di kemudian hari.

Dalam penelitian ini, metodologi yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pengumpulan data dan bahan hukum, baik primer maupun sekunder melalui pengamatan, wawancara dan studi dokumen-dokumen hukum yang berhubungan dengan pokok permasalahan. Setelah mendapat data yang diperlukan, data diolah dan dianalisis secara kualitatif.

Peiaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Semarang Barat, menunjukkan tingkat kesadaran masyarakat akan arti pentingnya sertipikat sebenarnya sudah tinggi. Besarnya biaya dan prosesnya yang berbelit-belit sehingga membutuhkan waktu cukup lama merupakan alasan yang sering muncul dari masyarakat, hal ini menyebabkan masyarakat enggan melakukan pensertipikatan. Dalam hal ini peran petugas Kantor Pertanahan sangat dibutuhkan untuk menghapus rasa enggan dalam masyarakat. Perlu adanya pendekatan dan kerjasama yang baik antara masyarakat dengan aparat pelaksana sehingga kesulitan yang dihadapi dalam permohonan pembuatan sertipikat dapat diatasi bersama.

ABSTRACT

THE IMPLEMENTATION OF CERTIFICATE OF RIGHTS ON LAND BECAUSE OF PURCHASE AND SALE IN THE SUB DISTRICT OF WESTERN SEMARANG, SEMARANG CITY

In a view of the number and the importance of roles of rights on land in society's life, in order to lands have legal status; it is necessary to have a firm legal base. The giving of guarantee in legal security in lands needs written legal tools and effective land registration.

Land certificate, which is a legal cause of registration of rights on land gives an important meaning and role in the rights ownership that can have function as proof of rights on land.

Rights transfer through purchase and sale must be conducted before PPAT, because purchase and sale can only be registered if it is proven by minute made by PPAT. Therefore, a perfect process of land purchase and sale is by the presence of land certificate by the name of buyer so that can prevent conflict in the future.

In this research, the methodology applied was juridical empiric approach. Data and legal material collection, both primary and secondary, were through observation, interview and legal document study related with the principle of matters. After obtaining the data, the data was processed and analyzed qualitatively.

The implementation of certificate of rights on land because of purchase and sale in the Sub district of Western Semarang showed the high awareness degree of people in understanding the importance of certificate. The big amount of costs and the complicated process so that it took a long time, were reasons frequently emerged from people. It caused people was reluctant to do formalization with certificate. In this case, the roles of Land Office Officer are needed to eliminate the reluctance of people. It is necessary to have good approaches and cooperation between people and executor so that the difficulties they faced in proposing the making of certificate can be resolved together.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAKSI.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH.....	9
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	9
2. Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah.....	11
3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	13
4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	17
5. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	19
6. Kepastian Hukum dari Sertipikat.....	22

	B. TINJAUAN TENTANG PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI	26
	1. Pengertian Jual Beli	26
	2. Pelaksanaan Pensertipikatan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	27
	3. Kesadaran Masyarakat Terhadap arti penting kepemilikan Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.....	34
BAB III	Metode ^{Uraian} dan ^{dan} METODE PENELITIAN.....	38
	A. Metode Pendekatan	39
	B. Spesifikasi Penelitian.....	40
	C. Lokasi Penelitian	41
	D. Populasi, Tehnik Sampling Dan Sampel.....	41
	E. Tehnik Pengumpulan Data	43
	F. Tehnik Analisis Data.....	47
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	49
	A. Gambaran Umum Daerah Penelitian	49
	1. Keadaan Umum Wilayah Kecamatan Semarang Barat ..	49
	2. Keadaan Penduduk Kecamatan Semarang Barat	50
	B. Pelaksanaan Pensertipikatan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kecamatan Semarang Barat.....	54
	1. Aparat Pendaftaran Tanah di Kecamatan Semarang Barat.....	54
	2. Proses Pensertipikatan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.....	56

C. Kesadaran Masyarakat Kecamatan Semarang Barat Terhadap Arti penting kepemilikan Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.....	67
D. Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kecamatan Semarang Barat.....	76
BAB V PENUTUP	80
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	84

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Pertumbuhan penduduk Kec. Semarang Barat.....	50
Tabel 2. Data penduduk menurut mata pencaharian Kec. Semarang Barat.....	51
Tabel 3. Data penduduk menurut tingkat Pendidikan.....	53
Tabel 4. Data Status tanah di Kec. Semarang Barat.....	54
Tabel 5. Data Masyarakat yang mempunyai Sertifikat	67
Tabel 6. Data Masyarakat yang belum mempunyai Sertifikat.....	68

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah dalam kehidupan manusia sehari-hari merupakan suatu faktor yang sangat penting karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Dapat dikatakan bahwa setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Tanah bukan saja dilihat dalam hubungan ekonomis sebagai faktor produksi dimana masyarakat hidup diatas tanah dan memperoleh manfaat berupa bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah, akan tetapi lebih dari itu tanah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat.

Tanah mempunyai kedudukan yang sentral, baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat pemukiman, oleh karena itu masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus pula. Lebih-lebih dalam era pembangunan ini, dimana pembangunan menjangkau segala macam aktifitas dalam membangun manusia Indonesia seutuhnya, yang sedikit atau banyak akan bertemu dengan bidang tanah. Dalam pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

Kebijaksanaan pertanahan pada dasarnya mengarahkan dan melanjutkan serta mendukung program yang telah dilaksanakan sektor lain pada tahap-tahap pembangunan. Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional juga ternyata dari Ketetapan MPR RI No. II/MPR/1998 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara yang antara lain memberi amanat sebagai berikut:

“ Penguasaan dan penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan pemanfaatannya untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Penguasaan atas tanah negara, sesuai dengan tujuan pemanfaatannya, perlu memperhatikan kepentingan masyarakat luas dan tidak menimbulkan sengketa tanah. Penataan penggunaan tanah dilaksanakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah untuk mewujudkan kemakmuran rakyat dengan memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum kepemilikan tanah khususnya tanah pertanian termasuk berbagai upaya lain untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah dan penelantaran tanah. Penataan penguasaan dan penggunaan tanah untuk pembangunan skala besar yang mendukung upaya pembangunan nasional dan daerah dilaksanakan dengan tetap memperhatikan aspek politik, sosial, pertahanan dan keamanan, serta pelestarian lingkungan hidup. Penataan penguasaan dan penggunaan tanah melalui kegiatan redistribusi tanah dan konsolidasi tanah yang disertai pemberian kepastian hak atas tanah diarahkan untuk menunjang dan mempercepat pengembangan wilayah, penanggulangan kemiskinan dan mencegah kesenjangan penguasaan tanah. “

Ketetapan tersebut dapat diartikan bahwa permasalahan di bidang pertanahan sangat diperhatikan dan mendapat pengaturan tersendiri. Berbagai permasalahan tentang pertanahan yang menyangkut penggunaan, peruntukan, pemanfaatan dan pemilikannya memerlukan pengaturan secara khusus untuk merghindari penyimpangan yang pada akhirnya akan menimbulkan kerugian.

Mengingat besar dan pentingnya peranan hak-hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat ini, maka agar tanah mempunyai status hukum yang pasti diperlukan adanya landasan hukum yang mantap. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :

1. Tersedianya perangkat **hukum tertulis**, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan **pendaftaran tanah** yang efektif.¹

Dalam rangka menuju terwujudnya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah dilakukan pendaftaran hak atas tanah yang pelaksanaannya didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria yang mempunyai tujuan pokok yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.
4. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 1999, Hal 69.

Dengan diundangkannya UUPA tersebut berarti bangsa Indonesia sudah memiliki undang-undang yang mengatur tentang tanah dan dengan demikian berakhirilah dualisme dalam hukum tanah. Tanah yang terletak dalam Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia baik hak-hak atas tanah barat maupun adat harus tunduk pada satu hukum agraria yang berlaku secara nasional yang sesuai dengan kesadaran hukum rakyat dan pandangan hidup bangsa Indonesia. Sebelum keluarnya UUPA, Indonesia dalam waktu yang sama berlaku dua hukum tanah yang masing-masing menganut sistem yang berlainan yaitu di satu pihak berlaku hukum tanah adat misalnya tanah yasan, tanah milik yang hak atas tanah tersebut tidak dijamin haknya kerana hak atas tanah tidak didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah. Sedangkan dilain pihak berlaku hukum tanah barat misalnya tanah eigendom yang didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah, sehingga hak-hak atas tanah mendapat perlindungan jaminan kepastian haknya.

Dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli atau calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan dan bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya.

Peraturan tentang Pendaftaran Tanah sebagai suatu prosedur untuk mendapatkan tanda bukti yang kuat hak-hak atas tanah (berupa sertifikat) adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Dengan demikian maka setiap pemegang Hak Milik atas tanah yang ingin memperoleh sertifikat tanah untuk menjamin kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang kuat, diwajibkan mendaftarkan tanahnya menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tersebut.

Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak 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 ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dari ketentuan diatas dapat kita ketahui bahwa sertifikat tanah mempunyai arti dan peranan penting yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Pemilik tanah yang mempunyai alat bukti yang kuat dengan status yang jelas akan dijamin kepastian hukumnya, sehingga

akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya, demikian pula bagi pihak lain yang akan berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya.

Dipilihnya Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang sebagai daerah penelitian, didasarkan atas pertimbangan masih banyaknya masyarakat yang telah melakukan peralihan hak khususnya dalam bentuk jual beli tanah, akan tetapi mereka tidak melakukan pensertipikatan untuk membalik nama ke nama pembeli maupun melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali di Kantor Pertanahan, dan juga dipilihnya Kecamatan Semarang Barat karena merupakan domisili penulis sehingga penulis lebih mudah dalam memperoleh dan mengumpulkan data serta keterangan-keterangan yang diperlukan.

Berdasarkan hasil penelitian pendahuluan di lapangan menunjukkan bahwa masyarakat pemilik tanah belum mendaftarkan tanahnya disebabkan karena masih kurangnya kesadaran tentang arti pentingnya sertipikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah, mereka beranggapan dengan akta jual beli saja sudah cukup membuktikan bahwa mereka adalah pemilik tanah yang sah, kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai prosedur pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan yang dianggap terlalu berbelit-belit sehingga akan memakan waktu yang lama. Dalam Penulisan tesis tentang pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Semarang Barat, penulis membatasi hanya pada tanah yang berstatus hak milik.

B. PERUMUSAN MASALAH

Untuk memperoleh gambaran yang jelas dan agar lebih terarah maka dalam hal ini penulis membatasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang ?
2. Bagaimana kesadaran masyarakat Semarang Barat terhadap arti penting kepemilikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat ?
3. Hambatan-hambatan apa yang timbul dalam pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang ?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang
2. Untuk mengetahui kesadaran masyarakat Semarang Barat terhadap arti penting kepemilikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

1. Manfaat praktis, diharapkan hasil penelitian ini akan memberi sumbangan pengetahuan dan pemahaman terhadap masyarakat maupun para pengambil kebijakan dalam rangka penyelesaian

masalah pertanahan khususnya tentang pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli dengan membandingkan secara teori dan prakteknya

2. Manfaat teoritis, diharapkan hasil penelitian dapat memberikan kontribusi bagi perbendaharaan tentang pengembangan teori dalam ilmu hukum khususnya hukum agraria menyangkut pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH

1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya.

Menurut Pasal 1 PP No. 24 tahun 1997 pengertian pendaftaran tanah adalah

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

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan

dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Untuk dapat mewujudkan kepastian hukum seperti yang tercantum pada tujuan pokok UUPA yang diuraikan diatas, UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 yang berbunyi sebagai berikut :

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini menjadi :
 - 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - 2) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut.
 - 3) Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 UUPA tersebut merupakan dasar hukum bagi pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah. Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas merupakan ketentuan yang ditujukan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Selain Pasal 19 UUPA yang menjadi dasar hukum bagi pendaftaran tanah juga ada Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 yang merupakan dasar hukum bagi pendaftaran tanah yang dilakukan secara individual atau perorangan dengan status tanah Hak milik,

Pasal 32 merupakan dasar hukum kewajiban mendaftarkan tanah Hak Guna Usaha, dan Pasal 38 merupakan dasar mendaftarkan tanah dan harus dilaksanakan yaitu kewajiban mendaftarkan tanah Hak Guna Bangunan.

2. Tujuan Dan Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan yang mempunyai tujuan tertentu.

Dalam PP No 24 tahun 1997 tetap dipertahankan tujuan terselenggaranya pendaftaran tanah yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Tujuan dari pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak - pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang - bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Kepastian hukum yang dimaksud seperti yang telah diuraikan diatas meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas – batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas – batas dan lebar serta panjang tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.²

Oleh karena itu data yang disimpan di Kantor Pertanahan baik tentang subyek ataupun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa agar di kemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data – data tersebut.

Menurut Pasal 2 PP No. 24 tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan pada :

- a. Asas sederhana, yang maksudnya agar ketentuan – ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

² Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung, 1983, Hal 20

- b. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada atau sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. 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 pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir, maksudnya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan – perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka³.

3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (maintenance).

³ Ibid, Hal. 47

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No 10 tahun 1961 dan PP No 24 tahun 1997.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
- c. Penerbitan sertipikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen⁴

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria/ Kepala BPN.

⁴ Ibid, Hal 490

Pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, data tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan tersebut misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar.

Pendaftaran tanah tersebut dimaksudkan agar seseorang dapat secara mudah memperoleh keterangan-keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak apa yang dipunyainya, berapa luasnya, letaknya dimana, apakah telah dibebani dengan hak tanggungan atau tidak. Dengan demikian penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dengan menggunakan asas publisitas dan asas spesialisitas.

Asas publisitas tercermin dengan adanya data-data yuridis tentang hak atas tanah seperti subyek haknya, apa nama haknya, peralihan dan pembebanannya. Asas publisitas ini dimuat dalam suatu daftar umum guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya.

Sedangkan asas spesialisitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah seperti luas tanah, dimana letak tanah dan penunjukan secara tegas batas-batas tanah.

Dengan adanya daftar umum ini, maka siapa saja yang ingin mengetahui data-data atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan. Hal ini disebabkan semua data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan, sehingga setiap peralihan hak atas tanah dapat berjalan lancar dan tertib serta tidak memakan waktu yang lama.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka jelaslah bahwa maksud dan tujuan Pemerintah dalam pendaftaran tanah ialah guna menjamin kepastian hukum berkenaan dengan data-data yang pasti mengenai hal ihwal sebidang tanah yaitu dalam dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan dan atau dalam rangka membuka kesempatan kepada umum yang ingin mengetahui tentang hal ihwal tanah tersebut. Disinilah letak hubungan hukum antara asas publisitas dan asas

spesialitas dalam pelaksanaan suatu pendaftaran tanah di wilayah Republik Indonesia.⁵

4. Sistem Pendaftaran Tanah.

Ada dua sistem pendaftaran tanah, yaitu *sistem pendaftaran akta* (" registration of deeds ") dan *sistem pendaftaran hak* (" registration of titles ").

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.

Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan : perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan⁶.

Dalam sistem pendaftaran akta, akta – akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta PPT bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar⁷.

Dalam sistem pendaftaran hak pun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan – perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan

⁵ Bachtar Effendie, Opcit, Hal 42-43

⁶ Boedi Harsono, Opcit, Hal. 76

⁷ Ibid, Hal. 79

kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan – perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya.

Untuk pendaftaran hak dan perubahan – perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian, yaitu dalam bahasa Inggris disebut register. Dalam penyelenggaraan tanah di Indonesia menurut Pasal 10 PP 10 tahun 1961, disebut buku tanah.

Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register. Dalam pendaftaran menurut Pasal 13 PP 24 tahun 1997 sertipikat hak tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10 tahun 1961. Bukan sistem pendaftaran akta. Hal ini tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti yang didaftar. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta

pencatatan pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Pasal 29 PP 24 tahun 1997 ini. Menurut Pasal 31 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertifikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah⁸.

5. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.

Terdapat dua *sistem publikasi* dalam pendaftaran tanah yaitu *sistem publikasi positif* dan *sistem publikasi negatif*. *Sistem publikasi positif* selalu menggunakan *sistem pendaftaran hak*. Sehingga ada *Register* atau *buku tanah* sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan *sertipikat hak* sebagai suara tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.⁹

Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang

⁸ Ibid, Hal. 463

⁹ Ibid, Hal. 80

memindahkan hak bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara.

Dalam *sistem publikasi negatif* bukan pendaftaran, tetapi *sahnya perbuatan hukum* yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru¹⁰.

Dalam sistem ini berlaku asas yang kenal sebagai *nemo plus juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya : " *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet* ". Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan, bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya¹¹.

Sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38

¹⁰ Ibid, Hal. 81

¹¹ Ibid, Hal. 82

ayat (2) UUPA. Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun dalam Pasal 32 ayat (1) diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah bersangkutan. Hal ini berarti demikian dijelaskan dalam penjelasan ayat tersebut bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari – hari maupun dalam berpekar di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam surat ukur tanah dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah. Data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, hingga pihak yang berkepentingan berhak mencocokkan data yang tercantum dalam sertifikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di kantor pertanahan. Menurut PP 24 tahun 1997 surat ukur merupakan dokumen yang mandiri disamping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah hak yang bersangkutan¹².

¹² Ibid, Hal. 463

6. Kepastian Hukum Dari Sertipikat.

Pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah bertujuan untuk mewujudkan adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah sebagaimana dicita-citakan oleh Pembuat Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal yang demikian ini dapat kita ketahui dalam Pasal 19 Undang -Undang Pokok Agraria.

Akibat hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah adalah diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemilikan hak atas tanah¹³.

Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting dalam pemilikan hak yang bersangkutan, yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan atau juga dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan suatu hutang pada Bank Pemerintah atau Bank Swasta.

Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat atas pemilikan hak suatu bidang tanah. Karena Indonesia menganut sistem negatif yang mengandung unsur positif maka kata “ kuat “ di disini bukan berarti mutlak yang berarti bahwa sertipikat tanah tersebut masih mungkin dibatalkan atau dicabut sepanjang ada pembuktian yang sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tanah tersebut. Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti

¹³ Bachtiar Effendie, Opcit., Hal. 71

pemilikan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti – bukti lain tentang kepemilikan hak atas tanah antara lain zegel tanah. Hal ini sesuai dengan pendapat Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 18 September 1975 No. 459 K / Sip / 1975 yang menegaskan bahwa:

Mengingat stelsel negatif tentang register atau pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

Dengan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, yang merupakan salah satu sumber hukum formal, dengan demikian sertifikat tanah bukanlah alat bukti satu – satunya, oleh karena itu harus dinilai tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak. Dan untuk membuktikan bahwa data yang tercantum dalam sertifikat itu benar, harus dibuktikan dengan alat bukti lain yang menjadi dasar atau alas hak penerbitan sertifikat tanah yang bersangkutan.

Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah akan menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah, karena sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Dengan diberikannya surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat tanah tersebut, maka para pemegang hak akan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan.

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) bahwa :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pasal 32 ayat (2) tadi disertai penjelasan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Didalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA, bahwa pendaftaran sebagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan – ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini. Tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran

tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat 2 ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang kepada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kelemahan sistem negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan *acquisitive verjaring*, yaitu orang yang menguasai tanah hak *eigendom* kepunyaan orang lain dengan itikad baik selama 20 – 30 tahun dapat menjadi *eigenaarnya* berdasarkan Pasal 1956 dan 1963 KUH Perdata¹⁴.

Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut. Hukum adat untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah tersebut menggunakan yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang

¹⁴ Ibid, Hal. 465

memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini¹⁵.

B. TINJAUAN TENTANG PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain yaitu dari penjual kepada pembeli tanah.¹⁶ Menurut Boedi Harsono jual beli tanah dalam Hukum Adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.¹⁷

Pengertian menurut Hukum Adat tersebut berbeda dengan sistem yang dianut KUHPerdota. Menurut KUHPerdota, jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk

¹⁵ Ibid, Hal. 5

¹⁶ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1987, Hal 50

melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.

Pengertian jual beli tanah menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakati.

Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

Dengan terjadinya jual beli itu saja, hak atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, meskipun harganya sudah dibayar tunai dan tanah sudah diserahkan kedalam kekuasaan pembeli. Hak atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan penyerahan secara yuridis dengan dilakukannya pendaftaran dihadapan Pejabat Balik Nama.

2. Pelaksanaan Pensertipikatan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

¹⁷ Boedi Harsono, *Penggunaan Dan Penerapan Asas-Asas Hukum Adat Pada Hak Milik Atas Tanah*, Bandung, 1983

Pendaftaran tanah karena jual beli untuk tanah yang sudah didaftar, Penjual dan pembeli datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuat akta mengenai tanah yang dijual itu, dengan dihadiri oleh 2 orang saksi. Pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik dan penjual mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Untuk Jual beli tersebut, dokumen-dokumen yang diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu :

- a. Sertipikat tanah yang hendak dijual
- b. Identitas para pihak yaitu penjual dan pembeli
- c. Surat bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa
- d. Surat tanda bukti pembayaran Pajak Bumi Bangunan terakhir (penjual), Pajak Penghasilan (penjual) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (pembeli).

PPAT dilarang membuat akta jual beli sebelum apa yang disebut diatas diserahkan kepadanya. Kewajiban menyerahkan sertipikat dimaksudkan untuk mencegah jangan sampai terjadi penjualan tanah lebih dari satu kali.

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

Pendaftaran hak atas tanah karena jual beli untuk tanah yang belum didaftar, jual beli dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan dihadiri 2 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 seorang anggota pemerintah desa dimana tanah yang akan dijual berada, merupakan suatu keharusan dalam hal ini khususnya kepala desa yang bukan hanya menyaksikan dilakukannya jual beli tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual memang benar milik penjual.

Untuk jual beli tersebut kepada PPAT diserahkan surat keterangan kepala kantor pertanahan yang menyatakan hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat. Selain surat keterangan tersebut perlu diserahkan pula:

- a. Petuk pajak dan keterangan kepala desa yang membenarkan surat bukti tersebut yang dikuatkan oleh camat.
- b. Surat bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.
- c. Identitas penjual dan pembeli.

Setelah PPAT menerima warkah-warkahnya kemudian disampaikan kepada Kantor Pertanahan. Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang diteliti lebih dahulu maka kepala kantor

pertanahan akan membukukan dalam daftar buku tanah dan kepada yang berhak diberikan sertipikat.

Menurut Boedi Harsono, tata urutan jual beli tanah sampai pendaftarannya adalah sebagai berikut :

1. Kalau tanahnya belum dibukukan, yang berkepentingan meminta penguatan dari Kepala Desa dan anggota pemerintah desa mengenai pernyataan pemilik bahwa tanah yang akan dijual belum ada sertipikatnya.
2. Membayar uang muka pendaftaran tanah langsung ke pendaftaran tanah atau lewat pos terdekat.
3. Pemilik dan calon pembeli bersama-sama dengan dua orang saksi pergi ke PPAT untuk melakukan jual belinya.
4. Jual beli dilakukan di hadapan PPAT yang membuat aktanya dan sekaligus diisi formulir permohonan izin pemindahan haknya atas tanah tersebut.
5. Akta jual beli, sertipikat dan warkah lainnya disampaikan oleh PPAT kepada Kepala Seksi Pendaftaran tanah.
6. Setelah biaya pendaftarannya diselesaikan, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah menyampaikan permohonan izin dengan disertai salinan akta jual beli dan surat pemberitahuan instansi pemberi izin memberi tanda penerimaan.
7. Kalau tanahnya belum dibukukan (belum ada sertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa dan Camat.

8. A. Instansi pemberi izin menyampaikan keputusan kepada pembeli, permohonannya ditolak atau diterima.
B. Tembusan itu disampaikan kepada Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.
9. Jika permohonan izin pemindahan haknya dikabulkan maka izin tersebut oleh pemilik baru disampaikan kepada KPT dalam waktu 1 tahun sejak tanggal dikeluarkannya.
10. Kepala Seksi Pendaftaran tanah mencatat peralihan haknya pada buku tanah dan sertifikatnya.
11. Sertipikat tanahnya yang telah tercatat atas nama pembeli sebagai pemilik baru disampaikan kepadanya oleh Seksi Pendaftaran Tanah¹⁸

Pemindahan-pemindahan tersebut demi terjaminnya kepastian hukum si pemegang hak yang baru, mengingat pendayagunaan dan pelaksanaan kepentingan-kepentingannya, harus mempunyai bukti yang sah berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali peralihan hak guna usaha yang dibuat oleh Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah.

Ketentuan tentang kewajiban pembuatan akta peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu terdapat dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yang berbunyi :

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan,

¹⁸ Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria, Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang, FH-UNDIP, 1988, Hal 93

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”.

Pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Bagi tanah-tanah yang belum mempunyai sertipikat, masih memakai alat bukti lama seperti misalnya petuk pajak, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan sekaligus dengan pembuatan sertipikatnya. Setelah sertipikat selesai barulah balik nama (pendaftaran) dilakukan. Balik nama (pendaftaran) itu meliputi : pencoretan nama pemegang hak lama dan pencantuman nama pemegang hak baru dalam buku tanah yang ada di Kantor Pendaftaran Tanah, dan disertipikat hak atas tanah yang diperalihkan tersebut.¹⁹

Pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk tanah belum bersertipikat menjadi lebih penting, sebab tanah tersebut belum didaftar di Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas hak adat sekaligus berupa penegasan konversi haknya sebagaimana dimaksud dalam UUPA.²⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah secara jabatan berkewajiban untuk menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan untuk perpindahan

¹⁹ Effendie Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1994, Hal 21

hak itu ke Kantor Seksi Pendaftaran Tanah. Kantor Seksi Pendaftaran Tanah melaksanakan administrasi perpindahan atau pencatatan pemberian hak baru baik dengan pembalikan nama sertifikat atau pengeluaran sertifikat baru.²¹

Pemindahan hak atas tanah khususnya jual beli juga harus memperhatikan Pasal 7 UUPA yang menetapkan bahwa, untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas merugikan kepentingan umum, karena berhubungan dengan terbatasnya persediaan tanah pertanian, khususnya di daerah-daerah yang padat penduduknya, hal itu menyebabkan menjadi sempitnya kemungkinan bagi petani untuk memiliki tanah sendiri.

Sebagai pelaksana dari Pasal 17 dan Pasal 7 UUPA, dikeluarkanlah Perpu no. 56 tahun 1960 yang merupakan Undang-undang landreform Indonesia, yang mengatur sebagai berikut :

- a. Penetapan luas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian
- b. Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian dan larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah itu menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil, serta

²⁰ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986, Hal 30

- c. Soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan.

3. Kesadaran Masyarakat Terhadap Arti Penting Kepemilikan Sertipikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat.

Kesadaran hukum di Indonesia mendapat tempat yang sangat penting di dalam politik hukum nasional. Hal ini dapat diketahui dalam ketetapan MPR No. IV/MPR/1973 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara yang menyatakan bahwa :

- (2) *Pembinaan bidang hukum harus mampu mengarahkan dan menampung kebutuhan-kebutuhan hukum sesuai dengan kesadaran hukum rakyat yang berkembang ke arah modernisasi menurut tingkat-tingkat kemajuan pembangunan di segala bidang sehingga tercapai ketertiban dan kepastian hukum sebagai prasarana yang harus ditunjukkan ke arah peningkatan pembinaan kesatuan bangsa sekaligus berfungsi sebagai sarana penunjang perkembangan modernisasi dan pembangunan yang menyeluruh, dilakukan dengan :*
- a. *Peningkatan dan penyempurnaan pembinaan Hukum Nasional dengan antara lain mengadakan pembaharuan, kodifikasi serta unifikasi hukum di bidang-bidang tertentu dengan jalan memperhatikan kesadaran hukum dalam masyarakat.*
 - b. *Menertibkan fungsi lembaga-lembaga hukum menurut proporsinya masing-masing.*
 - c. *Peningkatan kemampuan dan kewibawaan penegak-penegak hukum.*
- (3) *Memupuk kesadaran hukum dalam masyarakat dan membina sikap para penguasa dan para pejabat pemerintahan ke arah penegakan hukum, keadilan serta perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia, dan ketertiban serta kepastian hukum sesuai dengan Undang-Undang dasar 1945.*

Kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat dalam manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum

²¹ Djoko Prakoso, Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta 1985, Hal 57

yang diharapkan ada atau dengan perkataan lain kesadaran hukum merupakan persepsi seseorang atau masyarakat tentang hukum.

Kesadaran hukum seringkali diasumsikan bahwa ketaatan hukum sangat erat hubungannya dengan kesadaran hukum. Kesadaran hukum merupakan variabel antara yang terletak antara hukum dengan perilaku manusia yang nyata. Perilaku yang nyata terwujud dalam ketaatan hukum, namun hal itu tidak dengan sendirinya hukum mendapat dukungan sosial, dukungan sosial hanya diperoleh apabila ketaatan hukum tersebut didasarkan kepada kepuasan, oleh karena kepuasan merupakan hasil pencapaian hasrat akan keadilan.

Menurut Soerjono Soekanto, terdapat empat indikator kesadaran hukum yang masing-masing merupakan suatu tahapan bagi tahapan berikutnya yaitu :

- a. Pengetahuan hukum adalah pengetahuan seseorang mengenai beberapa perilaku tertentu yang diatur oleh hukum.
- b. Pemahaman hukum adalah sejumlah informasi yang dimiliki oleh seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu. Dalam hal ini disyaratkan seseorang harus terlebih dahulu mengetahui adanya suatu peraturan tertulis yang mengatur sesuatu hal, akan tetapi yang dilihat adalah bagaimana persepsi mereka

dalam menghadapi berbagai hal, dalam kaitannya dengan norma-norma yang ada dalam masyarakat.

- c. Sikap hukum adalah suatu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya penghargaan terhadap hukum sebagai sesuatu yang bermanfaat atau menguntungkan apabila hukum ditaati.
- d. Pola perilaku hukum merupakan hal yang utama dalam kesadaran hukum karena disini dapat dilihat apakah suatu peraturan berlaku atau tidak dalam masyarakat. Dengan demikian sampai seberapa jauh kesadaran hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari pola perilaku hukum suatu masyarakat.²²

Apabila indikator-indikator dari kesadaran hukum dipenuhi, maka derajat kesedaran hukumnya tinggi, begitu pula sebaliknya. Tingginya kesadaran hukum masyarakat mengakibatkan para warga masyarakat mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, begitu pula sebaliknya, apabila derajat keasadaran hukumnya rendah, maka derajat ketaatan terhadap hukum juga rendah.

²² Otje Salman, *Beberapa Aspek Sosiologis Hukum*, Bandung, Alumni, 1989, Hal 56

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam penyusunan tesis yang berjudul "Pelaksanaan Pensertipikatan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang" membutuhkan data yang akurat, baik data primer maupun data sekunder. Guna mendapatkan data yang diperlukan, sehingga memberikan gambaran yang jelas mengenai permasalahan-permasalahan seperti penulis maksudkan, maka diperlukan suatu langkah atau metode dalam penelitian.

Di dalam penelitian termasuk Penelitian Hukum, dikenal berbagai macam atau jenis dan tipe penelitian. Terjadinya perbedaan jenis penelitian itu berdasarkan sudut pandang dan cara meninjaunya, dan pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta dari sudut disiplin ilmu. Penentuan jenis atau macam penelitian dipandang penting karena ada kaitan erat antara jenis penelitian itu dengan sistematika dan metode serta analisa data yang harus dilakukan untuk setiap penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas data yang tinggi, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian yang dilakukan²³.

Menurut asal katanya, " metodologi " berasal dari kata " metodos " dan " logos ", yang berarti " jalan ke ", dengan demikian penggunaan kata metodologi penelitian penulis dimaksudkan bahwa dalam melaksanakan

²³ Waluyo Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, Hal. 7

penelitian ini penulis menggunakan suatu jalan atau tata cara tertentu yang sistematis dan konsisten. Menurut Soerjono Soekamto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten²⁴.

Dengan demikian inti dari metodologi dalam setiap penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum harus dilakukan. Disini penulis menentukan metode pendekatan yang akan digunakan, spesifikasi atau tipe penelitian yang dilakukan, metode populasi dan sampling, bagaimana pengumpulan data akan dilakukan serta analisis data yang dipergunakan.

A. METODE PENDEKATAN

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu menggunakan norma – norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara meneliti dan membahas peraturan-peraturan hukum yang berlaku saat ini. Lebih ditekankan pada studi normatif perundang – undangan mengenai pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli, untuk melihat bagaimana penerapan atau pelaksanaannya melalui suatu penelitian lapangan yang dilakukan dengan pengamatan (observasi) langsung dan wawancara, sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti.

²⁴ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, Hal. 4

Pada penelitian yuridis sosiologis, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat. Dikatakan sebagai data primer karena yang hendak diteliti adalah pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang²⁵.

Metode pendekatan diatas digunakan karena mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berhubungan dengan pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli, yang mencakup bidang yuridis yaitu peraturan – peraturan perundangan yang mengatur tata cara pelaksanaannya.

B. SPESIFIKASI PENELITIAN

Pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum ditinjau dari segi sifat. Suatu penelitian dapat dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu :

1. Penelitian Eksploratios, adalah penelitian penjelajahan, mencari keterangan penjelasan dan data mengenai hal – hal yang belum diketahui.
2. Penelitian Deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan menuliskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu.

²⁵ *ibid*, Hal. 51 - 52

3. Penelitian Eksplanatoris, suatu penelitian yang menerangkan, memperkuat dan menguji dan bahkan menolak suatu teori atau hipotesa – hipotesa serta terhadap hasil penelitian yang ada²⁶.

Pada penulisan tesis ini spesifikasi atau jenis penelitian yang penulis pergunakan adalah deskriptif (Analitis), yaitu penelitian yang sifat dan tujuannya adalah memberikan deskripsi tentang pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang, serta menganalisa secara sistematis untuk mendapat data atau informasi mengenai pelaksanaannya.

C. LOKASI PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Semarang Barat, Kantor Pertanahan Kota Semarang dan 3 (tiga) Kelurahan yang berada di Kecamatan Semarang Barat.

D. Populasi, Tehnik Sampling Dan Sampel

Penelitian ini berkaitan dengan proses pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli dan untuk memperoleh data dan keterangan yang berhubungan dengan pelaksanaannya penulis melakukan survei ke lapangan dengan menentukan populasi, sampel dan wilayah penelitian yang akan diteliti terlebih dahulu.

Populasi adalah seluruh obyek yang terdiri atas seluruh individu, seluruh gejala, seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.²⁷

²⁶ Ibid, Hal. 7 - 9

Adapun yang menjadi populasi dari penelitian ini adalah orang dan unit yang ada sangkut pautnya dengan masalah pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Semarang Barat. Sampel adalah merupakan bagian dari populasi yang merupakan sumber data yang akan diteliti mewakili populasi. Penentuan sampel dilakukan berdasarkan purposive sampling yaitu penarikan sampel dengan cara memilih subyek yang benar-benar dapat mencerminkan penarikan populasi

Penarikan sampel bertujuan, dilakukan dengan cara mengambil subyek dengan memenuhi syarat – syarat sebagai berikut :

1. Harus didasarkan pada ciri – ciri, sifat – sifat, atau karekteristik tertentu yang merupakan ciri – ciri utama populasi.
2. Penentuan karakteristik populasi dilakukan dengan teliti.
3. Sampel benar – benar merupakan subyek yang paling mengandung ciri – ciri yang terdapat pada populasi²⁸.

Berdasarkan pendapat tersebut diatas maka yang menjadi responden dari penelitian ini adalah :

1. Camat Kecamatan Semarang Barat.
2. Kepala Seksi pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang ;
3. Di Kecamatan Semarang Barat terdapat 16 (enambelas) kelurahan, dari jumlah kelurahan tersebut diambil 3 (tiga) kelurahan yang masing-masing kelurahan diambil 3 (tiga) responden untuk yang belum mendaftarkan hak atas tanahnya karena jual beli maupun yang

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, Hal 44

sudah mendaftarkan hak atas tanahnya karena jual beli ke Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Jadi masyarakat yang belum mendaftarkan hak atas tanahnya karena jual beli berjumlah 9 (sembilan) orang dan masyarakat yang telah mendaftarkan hak atas tanahnya karena jual beli di Kantor Pertanahan berjumlah 9 (sembilan) orang.

4. 3 (tiga) Kepala Kantor Kelurahan yang berada di Kecamatan Semarang Barat

E. Tehnik Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian, termasuk penelitian hukum pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Dari data yang diperoleh kita mendapatkan gambaran yang jelas tentang obyek yang akan diteliti, sehingga akan membantu kita untuk menarik suatu kesimpulan dari obyek atau fenomena yang akan diteliti. Semakin tinggi validitas suatu data, akan semakin dekat pada kebenaran atau kenyataan setiap kesimpulan yang akan dipaparkan.

Penulis telah memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga pada penarikan suatu kesimpulan, maka penulis juga tidak mungkin terlepas dari kebutuhan akan data yang valid. Data yang valid tidaklah diperoleh begitu saja, melainkan harus mempergunakan suatu teknik tertentu.

²⁸ Ibid, Hal. 53

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis menggunakan :

1. Data Primer

Wawancara Langsung

Selama ini metode wawancara seringkali dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan. Dianggap efektif oleh karena interviewer dapat bertatap muka langsung dengan responden. Untuk menanyakan perihal pribadi responden, fakta – fakta yang ada dan pendapat (opinion) maupun persepsi diri responden dan bahkan saran – saran responden²⁹.

Dalam melakukan wawancara ini, penelitian menggunakan teknik wawancara terarah (directive interview) yaitu peneliti terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu. Pertanyaan disusun terbatas pada aspek – aspek dari masalah yang akan diteliti.

Dengan teknik wawancara ini, peneliti akan memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas.

Wawancara tersebut dilakukan terhadap para responden secara langsung antara lain terhadap 18 (delapanbelas) pemilik tanah baik yang belum maupun yang telah mendaftarkan hak atas tanahnya karena jual beli di Kantor Pertanahan, Pejabat Kantor Pertanahan

Kota Semarang, Camat Kecamatan Semarang Barat, 3 (tiga)
Kepala Kantor Kelurahan yang berada di Kecamatan Semarang
Barat.

2. Data Sekunder

Studi pustaka merupakan suatu metode pengumpulan data yang akan dilakukan dengan cara membaca bahan – bahan hukum yang ada relevansinya dengan topik pembahasan atau masalah yang sedang diteliti, baik bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Data teoritis yang diperoleh melalui studi kepustakaan ini dimaksudkan untuk lebih menetapkan kebenaran data atau informasi yang diperoleh ditempat penelitian, sehingga kebenaran tulisan memiliki validitas yang tinggi. Lebih lanjut, bahwa studi komparatif antara data yang diperoleh dalam penelitian dengan bahan teoritis studi pustaka adalah merupakan suatu kegiatan analisa.

Berbeda dengan bidang – bidang non hukum, bahan pustaka di bidang hukum dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dipedakan menjadi 3 golongan, yakni : bahan hukum primer, sekunder dan tersier³⁰.

Untuk lebih jelasnya didalam membahas data sekunder ini penulis akan menerangkan data sekunder yang dipergunakan sebagai berikut :

²⁹ Waluyo Bambang, Opcit, Hal. 51

a. Bahan hukum primer :

Peraturan perundang – undangan yang mengatur masalah pertanahan yaitu :

- 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- 2) Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Batas Maksimum Luas Tanah Pertanian
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Bahan hukum sekunder :

³⁰ Soekanto&Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 1994, Hal. 33

Buku – buku, yang ada hubungannya dengan hal – hal yang dibahas dalam penelitian ini, yang membantu dan mengarahkan penulis dalam proses kerangka berpikir, sebagai berikut :

- 1) Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya
 - 2) Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Hukum Agraria Isi dan Pelaksanaannya
 - 3) Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria
 - 4) Praktek Jual Beli Tanah
 - 5) Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertipikat
- c. Bahan hukum tersier, terdiri dari :
- 1) Kamus hukum.
 - 2) Kamus umum bahasa Indonesia.

F. TEHNIK ANALISIS DATA

Metode analisis data yang dipergunakan penulis di sini adalah metode analisis data yang bersifat kualitatif untuk mengetahui bagaimana proses pensertipikatan hak atas tanah, apakah sesuai dengan peraturan yang berlaku atau tidak.

Analisis data kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh

responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.

Data yang diperoleh dari hasil penelitian diklasifikasikan kemudian dianalisis secara kualitatif yang selanjutnya akan disajikan secara deskriptif dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti dalam bentuk tesis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

1. Keadaan Umum Wilayah Kecamatan Semarang Barat

Wilayah Kecamatan Semarang Barat merupakan salah satu wilayah administratif tingkat kecamatan yang ada di Kota Semarang. Pembentukan wilayah kecamatan ini didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 50 Tahun 1992 tentang pembentukan kecamatan di wilayah-wilayah Kabupaten Dati II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara serta penataan kecamatan di wilayah Kota Semarang. Sesuai ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa batas wilayah Kecamatan Semarang Barat sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Laut Jawa
2. Sebelah Selatan : Kecamatan Ngaliyan
3. Sebelah Timur : Kecamatan Semarang Utara, Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Selatan
4. Sebelah Barat : Kecamatan Tugu

Luas Wilayah Kecamatan Semarang Barat yang diperoleh dari data statistik adalah 1.965.465 HA, terdiri dari 16 (enambelas) Kelurahan yaitu Kelurahan Ngemplak Simongan, Kelurahan Manyaran, Kelurahan Krapyak, Kelurahan Tambakharjo, Kelurahan

Kalibanteng Kulon, Kelurahan Kalibanteng Kidul, Kelurahan Gisikdrono, Kelurahan Bongsari, Kelurahan Bojongsalaman, Kelurahan Salamanmloyo, Kelurahan Canean, Kelurahan Karangayu, Kelurahan Krobokan, Kelurahan Tawangmas, Kelurahan Tawang Sari, Kelurahan Kembangarum.

2. Keadaan Penduduk Kecamatan Semarang Barat

Berdasarkan registrasi tahun 2003 jumlah penduduk Kecamatan Semarang Barat sebanyak 150.632 jiwa, dengan jumlah penduduk laki laki 75.264 jiwa, jumlah tersebut lebih sedikit jika dibandingkan dengan jumlah penduduk wanita yaitu 75.368 jiwa. Daftar data pertumbuhan penduduk wilayah Kecamatan Semarang Barat tahun 2003 adalah sebagai berikut :

Tabel 1

No	Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Ngemplak Simongan	5522	5695	11217
2	Manyaran	6827	6836	13663
3	Krapyak	3790	3659	7449
4	Tambakharjo	916	923	1839
5	Kalibanteng Kulon	4006	3945	7951
6	Kalibanteng Kidul	3194	3028	6222
7	Gisikdrono	9374	9152	18526
8	Bongsari	6993	7108	14101

No	Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
9	Bojongsalaman	4913	5206	10119
10	Salamanmloyo	2239	2389	4628
11	Cabean	2109	2130	4239
12	Karangayu	4448	4526	8974
13	Krobokan	7438	7304	14742
14	Tawangmas	3007	3087	6094
15	Tawang Sari	3141	3119	6260
16	Kembangarum	7347	7261	14608
	Jumlah	75264	75368	150632

Sumber Data Kecamatan Semarang Barat

Berdasarkan data jumlah penduduk yang terdapat di Kecamatan Semarang Barat, menunjukkan keaneka ragaman jenis mata pencaharian penduduk Kecamatan Semarang Barat, baik di bidang swasta maupun negeri. Jenis mata pencaharian penduduk sebagai buruh menempati jumlah yang terbanyak, yaitu mencapai 15.874 orang dari jumlah penduduk yang telah bekerja secara produktif (32.018 orang). Jenis mata pencaharian penduduk lainnya yang cukup banyak dilakukan oleh penduduk Kecamatan ini adalah pedagang maupun pengusaha dan pengangkutan, yang jumlahnya mencapai 6.530 orang. Begitupun dengan jenis mata pencaharian penduduk sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) / ABRI jumlahnya mencapai 5.744 orang. Data penduduk menurut mata pencaharian Kecamatan Semarang Barat tahun 2003 adalah sebagai berikut :

Tabel 2

No	Mata Pencaharian	Jumlah
1	Petani Penggarap	155
2	Nelayan	2
3	Pengusaha/pengrajin	1603
4	Buruh	15.719
5	Pedagang	2869
6	Pengangkutan	2058
7	PNS	4502
8	Anggota ABRI	1242
9	Pensiunan	3827
10	Peternak	41
	Jumlah	32.018

Sumber data: Kecamatan Semarang Barat

Keragaman jenis mata pencaharian penduduk di wilayah Kecamatan Semarang Barat itu juga dipengaruhi oleh tingkat pendidikan penduduk yang beragam pula. Tingkat pendidikan dalam pelaksanaan pensertipikatan juga sangat berpengaruh. Masyarakat yang mengenyam pendidikan, kesadaran akan pemilikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat lebih besar dari masyarakat yang tidak mengenyam pendidikan. Pada umumnya penduduk di wilayah ini sudah mulai mempunyai kesadaran akan pentingnya pendidikan, walaupun ada pula sebagian yang agak kurang peduli dengan pendidikan. Sebagian besar penduduk telah menyelesaikan

pendidikan dasar (SD), memang ada sebagian penduduk yang buta huruf, akan tetapi jumlahnya lebih kecil dibandingkan dengan penduduk yang bebas buta huruf. Data penduduk menurut tingkat pendidikannya adalah sebagai berikut :

Tabel 3

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	Belum Sekolah	16.425
2	Tidak Tamat SD	19.407
3	Tamat SD	24.035
4	Tamat SLTP	23.796
5	Tamat SLTA	24.241
6	Tamat Akademi	20.195
7	Tamat Perguruan Tinggi	19.053
8	Buta Huruf	6.182
	Jumlah	150.632

Sumber Data Kecamatan Semarang Barat

Kecamatan Semarang Barat merupakan kecamatan yang mempunyai luas wilayah cukup besar dengan status tanahnya yang beraneka ragam. Tanah penduduk yang telah bersertipikat meliputi hak milik, HGB, HGU dan hak pakai mempunyai jumlah yang paling besar yaitu 3.783.646 Ha. Data status tanah yang terletak di Kecamatan Semarang Barat yaitu :

Tabel 4

No	Status tanah	Luas
1	Hak Milik bersertipikat	2.694.405 Ha
2	Hak Milik belum bersertipikat	1.270.588 Ha
3	Hak Pengelolaan	2 Ha
4	Negara	90.363 Ha
5	Bebas	41.353 Ha
6	Hak Pakai	40 Ha
7	HGB	280.163 Ha
8	HGU	809.038 Ha
9	Adat	41 Ha

Sumber data Kecamatan Semarang Barat

B. PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KECAMATAN SEMARANG BARAT KOTA SEMARANG

1. Aparat Pendaftaran tanah di Kecamatan Semarang Barat

Aparat penyelenggaraan pendaftaran tanah di Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang dilakukan oleh Kantor Pertanahan khususnya seksi pendaftaran tanah dan seksi pengukuran yang mana ke dua seksi tersebut bertugas melakukan pengukuran dan pemetaan serta menyiapkan pendafrtran, peralihan dan pembebanan hak atas tanah.

Kegiatan dari seksi pengukuran dan seksi pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan inventarisasi pertanahan lengkap yang dilakukan atas permintaan dari pemohon agar bidang tanah yang dimiliki diukur
- b. Melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ada di wilayah Kota Semarang serta pembuatan dan pemberian sertipikat hak atas tanah
- c. Melakukan pendaftaran dan pencatatan semua peralihan hak yang terjadi terhadap hak atas tanah yang telah dibukukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang³¹

Untuk memperlancar pelaksanaan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh semua Camat yang ada di Kota Semarang, dalam hal ini khususnya Camat Semarang Barat dan PPAT/Notaris.

Dalam praktek PPAT/Camat maupun PPAT/Notaris cenderung meminta Lurah dan aparat Kelurahan yang bersangkutan dimana lokasi tanah berada bertindak sebagai saksi, karena mereka dianggap lebih mengetahui mengenai riwayat tanah yang bersangkutan.

Peranan Lurah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah :

- a. Membuat surat keterangan dari bidang tanah yang akan didaftar, yang dikuatkan oleh Camat
- b. Sebagai saksi dalam pembuatan akta di Kecamatan

³¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Edi, Kasie Pendaftaran Tanah BPN Kanwil Jawa Tengah, Tanggal 3 April 2004

c. Membantu petugas pengukuran³²

Jadi dikatakan bahwa kepala desa merupakan unsur dasar untuk dapat atau tidaknya sebidang tanah didaftarkan pada kantor pertanahan. Maka aparat pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Semarang Barat adalah :

- a. Kantor Pertanahan khususnya seksi pendaftaran tanah dan seksi pengukuran
- b. Camat
- c. PPAT/Notaris
- d. Para Lurah yang ada di Kecamatan Semarang Barat

Ke-empat aparat penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

2. Proses pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli

Dalam rangka melakukan pembelian tanah kiranya perlu dilalui tiga tahapan yang harus dilakukan oleh pembeli tanah. Tahapan tersebut merupakan jenjang untuk mendapatkan gambaran yang jelas bagaimana caranya dan persiapan apa yang harus dilakukan apabila kita hendak membeli tanah. Tiga tahapan tersebut adalah :

- a. meminta SKPT bila tanah telah bersertipikat
- b. pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan akta jual beli tanah

³² Hasil Wawancara dengan Bapak Puput Widhiatmoko, Lurah Bojongsalaman, Tanggal 8 April 2004

- c. melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertipikat tanah dari pejabat yang berwenang.

Meminta penjelasan tentang status tanah yang akan diperjual belikan dengan cara meminta SKPT, apabila tanah tersebut sudah bersertipikat. Apabila tanah belum bersertipikat, maka perlu diperiksa suratnya secara teliti. Langkah-langkah yang dilakukan adalah :

- a. Jual beli tanah bersertipikat, sebaiknya meminta terlebih dahulu SKPT, untuk menentukan status tanah yang akan diperjual belikan pada Kantor Agraria. Maksud memperoleh SKPT adalah untuk mengetahui dengan pasti apakah data yang tercantum dalam foto copy sertipikat yang diterima dari calon penjual atau kuasanya cocok dengan SKPT pada Kantor Agraria. (biasanya sertipikat asli dipegang oleh pemegang hak dan belum diserahkan sebelum ada kecocokan harga).
- b. Terhadap tanah yang belum bersertipikat, maka terlebih dahulu antara calon pembeli dan calon penjual saling berhubungan. Sebelum penjual dan pembeli melakukan jual beli, maka yang perlu diperhatikan ialah memeriksa dan meneliti surat-surat. Jika tanah tersebut adalah tanah yang diatur oleh hukum adat atau tanah desa dan belum bersertipikat, maka hendaknya pemilik tanah memiliki girik atau petuk pajak. Pada umumnya orang tidak mempunyai tanda bukti lain hak atas tanah yang dimilikinya, maka girik diterima sebagai bukti pengganti tentang pemilikan tanah

tersebut. Dalam girik harus diperhatikan nama yang tercantum didalamnya. Apakah nama itu masih cocok atau tidak dengan nama orang yang mengaku mempunyai hak atas tanah tersebut. Apabila surat-surat telah diperiksa dengan teliti dan penjual adalah benar-benar pemilik tanah, maka barulah diadakan tawar menawar mencari kecocokan harga tanah yang akan diperjual belikan. Hal itu untuk menghindari kekecewaan apabila telah terjadi kecocokan harga tanah, padahal surat-suratnya tidak benar atau tidak lengkap sebagaimana yang disyaratkan untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Apabila surat-surat tersebut telah diteliti maka dilaksanakan jual beli dihadapan PPAT.³³

Pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Semarang Barat, tidak terlepas dari tata cara yang ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang berlaku, dengan persyaratan-persyaratan yang ditentukan yaitu:

1. Bagi tanah yang belum bersertipikat syarat-syaratnya adalah:
 - a) Akta jual beli PPAT
 - b) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat
 - c) Surat bukti hak tanah
 - d) Surat keterangan Lurah yang dikuatkan Camat yang membenarkan surat bukti hak tanah

³³ Hasil Wawancara dengan Bapak Budi Tjahjanto, Camat Semarang Barat, Tanggal 12 April 2004

e) Surat tanda biaya pendaftaran tanah

2. Bagi tanah yang sudah bersertipikat syarat-syaratnya adalah;

a) Sertipikat tanah

b) Bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa

c) Surat tanda bukti pembayaran tanda pendaftaran

d) Surat kuasa bila penjual diwakili oleh kuasa

e) IMB

f) Melampirkan foto kopi para pihak

g) Akta jual beli yang di buat dihadapan PPAT

Semua setelah persyaratan terpenuhi kemudian pemohon membayar biaya administrasi pendaftaran dan biaya ukur bila tanahnya belum bersertipikat, maka kepadanya di berikan kuitansi pembayaran dari Kantor Pertanahan dan SKPT bila belum bersertipikat

Pembeli dan penjual bersama dengan saksi menghadap PPAT dengan membawa surat surat yang diperlukan untuk membuat akta jual beli. 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 buku tanah dan dicatat pada sertipikatnya atas nama pemegang hak baru

Terhadap jual beli tanah yang belum bersertipikat, penjual diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu sebelum di peroleh sertipikat atas nama penjual, pembeli mendaftarkan peralihan haknya dan tanahnya kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan peralihan haknya berdasarkan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Mendaftarkan tanah yang belum bersertipikat yang terjadi karena jual beli prosesnya lebih lama.

Menurut Boedi Harsono seperti yang telah diuraikan di Bab II, tata urutan jual beli tanah sampai pendaftarannya adalah sebagai berikut :

1. Kalau tanahnya belum dibukukan, yang berkepentingan meminta penguatan dari Kepala Desa dan anggota pemerintah desa mengenai pernyataan pemilik bahwa tanah yang akan dijual belum ada sertipikatnya.
2. Membayar uang muka pendaftaran tanah langsung ke pendaftaran tanah atau lewat pos terdekat.
3. Pemilik dan calon pembeli bersama-sama dengan dua orang saksi pergi ke PPAT untuk melakukan jual belinya.
4. Jual beli dilakukan di hadapan PPAT yang membuat aktanya dan sekaligus diisi formulir permohonan izin pemindahan haknya atas tanah tersebut.
5. Akta jual beli, sertipikat dan warkah lainnya disampaikan oleh PPAT kepada Kepala Seksi Pendaftaran tanah.

6. Setelah biaya pendaftarannya diselesaikan, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah menyampaikan permohonan izin dengan disertai salinan akta jual beli dan surat pemberitahuan instansi pemberi izin memberi tanda penerimaan.
7. Kalau tanahnya belum dibukukan (belum ada sertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa dan Camat.
8. A. Instansi pemberi izin menyampaikan keputusan kepada pembeli, permohonannya ditolak atau diterima.
B. Tembusan itu disampaikan kepada Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.
9. Jika permohonan izin pemindahan haknya dikabulkan maka izin tersebut oleh pemilik baru disampaikan kepada KPT dalam waktu 1 tahun sejak tanggal dikeluarkannya.
10. Kepala Seksi Pendaftaran tanah mencatat peralihan haknya pada buku tanah dan sertipikatnya.
11. Sertipikat tanahnya yang telah tercatat atas nama pembeli sebagai pemilik baru disampaikan kepadanya oleh Seksi Pendaftaran Tanah³⁴

Dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat, kehadiran Kepala desa dan seorang anggota Pemerintah desa merupakan suatu keharusan. Disamping akan bertindak sebagai saksi, Lurah dan seorang pegawai Kelurahan juga menjamin bahwa tanah yang

³⁴ Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria, Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang, FH-UNDIP, 1988, Hal 93

akan dijual itu memang betul adalah Hak Milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.

Dalam melakukan jual beli tanah perlu juga diperhatikan, seringkali bangunan dan tanaman diatas tanah yang bersangkutan turut menjadi obyek, karena hukum tanah kita menganut asas pemisahan horisontal, yaitu bahwa hukum tentang tanah berbeda (terpisah) dari hukum bangunan, maka sebelum dibuat akta jual beli harus jelas apakah bangunan atau tanaman diatas tanah itu turut dijual atau tidak. Hal ini berlainan dengan asas perlekatan, yang dianut oleh hukum barat, yang menyatakan bahwa hukum atas tanah sama (melekat) dengan hukum bangunan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Koeswidarbo, SH,MKn, pelaksanaan pensertipikatan hak atas karena jual beli di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :

- a. Setelah pemohon memenuhi persyaratan yang ditentukan, berkas permohonan diserahkan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan haknya.
- b. Kasubsi pendaftaran hak dan informasi hak, setelah menerima berkas permohonan segera meneliti kelengkapan dan kebenaran syarat yang dilampirkan dan menetapkan biaya pendaftaran dan biaya ukur. Apabila tidak memenuhi persyaratan, maka pendaftaran haknya ditunda atau ditangguhkan.
- c. Pemohon yang memenuhi persyaratan memperoleh surat bukti tanda terima berkas permohonan yang sekaligus sebagai kuitansi biaya pendaftaran hak dan biaya ukur.

- d. Selanjutnya diadakan pengumuman selama 2 bulan berturut turut di Kantor Kelurahan, Kecamatan, dan Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat atau pihak yang berkepentingan guna mengajukan keberatan-keberatan sehubungan akan dibukukannya hak atas tanah dalam daftar buku tanah atas nama si pemohon. Jika dalam batas waktu 2 bulan pengumuman tidak ada pihak yang mengajukan keberatan, maka hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah.
- e. Dengan tidak menunggu lewat 2 bulan pengumuman, Kasubsi pengukuran, pemetaan dan konversi menugaskan kepada pegawai Kantor Pertanahan dari pihak teknis pengukuran untuk mengadakan persiapan pengukuran di lokasi tanah yang dimohon dengan membuat :
- 1) Surat perintah kerja
 - 2) Surat pemberitahuan ke Kelurahan dan kecamatan yang isinya bahwa akan diadakan pengukuran di desa tersebut.
- Sebelum petugas pengukur melaksanakan pengukuran, terlebih dahulu memberitahukan kepada lurah setempat yang menyatakan bahwa akan diadakan pengukuran atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan tersebut.
- 1) Petugas ukur melaksanakan tugasnya dibantu oleh aparat Kelurahan setempat untuk menunjukkan batas-batas tanah

yang diukur. Pemilik tanah dan orang yang mempunyai tanah yang berbatasan harus memperoleh data yang dapat dipertanggung jawabkan.

- 2) Setelah tanah diukur maka dibuatkan surat ukur yang memuat letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan.
- 3) Dari seksi pendaftaran hak dan pengukuran diteruskan ke bagian pembukuan untuk dicatat dalam daftar buku tanah yang memuat identitas bidang tanah yaitu haknya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya.
- 4) Kemudian penerbitan surat tanda bukti hak atau sertipikat untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah.³⁵

Terhadap pelaksanaan pensertipikatan tanah seperti tersebut diatas, masih banyak masyarakat yang berpendapat bahwa hal tersebut berbeda dengan prakteknya. Dalam praktek terdapat proses percepatan dan proses biasa, dimana dalam peraturan tidak diatur hal tersebut. Apabila menggunakan proses percepatan, harus membayar sejumlah uang lagi agar pensertipikatan tersebut dapat langsung diproses. Tetapi jika menggunakan proses biasa, harus antri dan memakan waktu yang lama.

³⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Koeswidarbo, Kasubsi Pendaftaran Tanah BPN Kota Semarang, Tanggal 5 April 2004

Bapak Marsudi, salah seorang warga Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Bojongsalaman, pada bulan Nopember tahun 2003 mendaftarkan tanahnya seluas 95 m². Bapak Marsudi menggunakan proses biasa dengan perincian biaya yang dikeluarkan sebagai berikut

- Pendaftaran : Rp. 25.000,-
- Pengukuran : Rp. 37.500,- (sesuai dengan luas tanah yaitu < 100 m²)
- Panitia A : Rp. 212.850,- (sesuai dengan luas tanah yaitu 0 - 600 m²)
- Proses Pengumuman dan Penerbitan Surat Keputusan.
- Pengambilan Sertipikat : Rp. 25.000,-

Total biaya yang dikeluarkan oleh Bapak Marsudi sebesar Rp. 300.350,- oleh pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang, beliau dijanjikan proses pensertipikatan selesai 4 bulan, tetapi pada kenyataannya sampai dengan saat ini sertipikat tersebut belum selesai.³⁶

Pengalaman Bapak Marsudi sangat berbeda dengan pengalaman Bapak Oetoro, salah seorang warga Kelurahan Krapyak, Kecamatan Semarang Barat, pada saat beliau mensertipikatkan tanahnya seluas 87 m² dengan menggunakan proses percepatan, dengan perincian biaya sebagai berikut :

³⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Marsudi, Warga Kelurahan Bojongsalaman, Kecamatan Semarang Barat, Tanggal 2 Mei 2004

- Pendaftaran : Rp. 25.000,-
- Pengukuran : Rp. 37.500,- (sesuai dengan luas tanah yaitu < 100 m²) + biaya percepatan Rp. 200.000,-
- Panitia : Rp. 212.850,- (sesuai dengan luas tanah yaitu 0 - 600 m²) + biaya percepatan Rp. 500.000,-
- Proses Pengumuman dan Penerbitan Surat Keputusan biaya percepatannya Rp. 300.000,-
- Pengambilan Sertipikat : Rp. 25.000,-

Total biaya yang dikeluarkan sebesar Rp. 1.300.350,- dimana dalam waktu 3 bulan proses pensertipikatan tersebut telah selesai.³⁷

Menurut pendapat penulis terhadap kasus tersebut diatas, tanpa dana yang memadai, proses pensertipikatan tidak segera dilaksanakan oleh pegawai Kantor Pertanahan, sehingga terjadi diskriminasi, oleh karena itu diperlukan suatu peningkatan sumber daya manusia terutama dari segi moralitas. Selain sumber daya manusia yang memiliki moralitas yang tinggi, juga diperlukan pendekatan dan kerjasama yang baik antara masyarakat dengan aparat pelaksana sehingga kesulitan yang dihadapi dalam permohonan sertipikat dapat diatasi bersama-sama.

³⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Oetoro, Warga Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, tanggal 7 Mei 2004

C. KESADARAN MASYARAKAT KECAMATAN SEMARANG BARAT TERHADAP ARTI PENTING KEPEMILIKAN SERTIPIKAT SEBAGAI ALAT BUKTI YANG KUAT.

Apabila melihat data luas tanah dan status tanah di Kecamatan Semarang Barat, 3.783.646 Ha (untuk tanah Hak milik, HGB, HGU dan Hak Pakai) yang telah bersertipikat dan 1.270.629 Ha (untuk tanah Hak milik belum bersertipikat dan tanah adat) yang belum bersertipikat. Hal ini menunjukkan masih banyak warga yang belum mempunyai sertipikat tanah.

Berdasarkan hasil penelitian di 3 (tiga) kelurahan dengan 18 (delapanbelas) orang responden, didalam kenyataannya banyak dijumpai alasan penyebab tanah yang belum bersertipikat dan yang telah mempunyai sertipikat.

Dari keseluruhan jumlah responden sebanyak 18 (delapanbelas) orang, yang telah mempunyai sertipikat 9 (sembilan) orang dan yang belum mempunyai sertipikat 9 (sembilan) orang.

Dari responden yang telah mempunyai sertipikat, alasannya dapat dilihat dari tabel di bawah ini.

Tabel 5

Masyarakat yang mempunyai sertipikat

No	Alasan	Frekuensi
1	Memperoleh alat bukti kuat	4
2	Memperoleh Kredit	2

No	Alasan	Frekuensi
3	Kewajiban pada saat jual beli dihadapan PPAT	1
4	Perlindungan hukum	2
	Jumlah	9

Sumber data primer tahun 2004

Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat bahwa alasan untuk mempunyai sertipikat dari masing-masing orang tidak sama. Sebagian besar responden mempunyai sertipikat karena alasan untuk memperoleh alat bukti yang kuat. Sedangkan sebagian mempunyai sertipikat karena dengan motivasi untuk memperoleh kredit dari bank dan untuk mendapat perlindungan sehingga diharapkan tidak terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah. Alasan lainnya responden mensertipikatkan tanahnya karena kewajiban pada saat jual beli di hadapan PPAT.

Sedangkan 9 (sembilan) responden yang belum mempunyai sertipikat tanah alasannya dapat dilihat dari tabel dibawah ini.

Tabel 6

Masyarakat yang belum mempunyai sertipikat

No	Alasan	Frekuensi
1	Biaya	3
2	Belum akan melakukan jual beli terhadap tanah ybs	1
3	Berbelit-belit prosesnya	3
4	Tidak ada sanksi	1
5	Petuk pajak/Letter C dianggap sudah dijamin oleh hukum	1
	Jumlah	9

Sumber data primer tahun 2004

Dari data tersebut diatas dapat dilihat bahwa sebagian besar responden belum mempunyai sertipikat karena alasan biaya yang mahal dan para pemilik tanah pada umumnya ekonomi lemah. Prosedur pendaftaran serta penerbitan sertipikat yang berbelit-belit sehingga memakan waktu yang menjadi alasan masyarakat enggan mengurus sertipikat ke Kantor Pertanahan. Petuk pajak atau Letter C dianggap sudah dijamin oleh hukum sehingga responden merasa hal itu cukup sebagai alat bukti dan Selain itu karena belum akan melakukan jual beli dan tidak ada sanksi juga menjadi alasan kenapa responden tidak mensertipikatkan tanahnya.

Dengan melihat data dari 2 (dua) tabel diatas, terlihat bahwa dalam kenyataannya masyarakat sebenarnya mengetahui arti pentingnya sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan, hanya mereka menganggap dengan akta jual beli, Letter C atau lainnya sudah cukup. Juga karena tingkat penghasilannya tidak sama sehingga bagi mereka dirasa biaya pensertipikatan itu terlalu berat.

Selain biaya yang harus mereka keluarkan, kinerja pegawai kantor pertanahan juga menjadi hal yang dipermasalahkan. Tuan Djumari, salah seorang pemilik tanah yang telah bersertipikat merasa kecewa pada pelayanan Kantor Pertanahan pada waktu ia mendaftarkan tanah karena prosesnya yang berbelit-belit sehingga memakan waktu yang cukup lama. Seandainya untuk memperoleh pinjaman dari Bank tidak ada persyaratan tanah yang dijamin harus bersertipikat, kemungkinan beliau tidak akan mensertipikatkan tanahnya³⁸

³⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Djumari, tanggal 10 April 2004

Pendaftaran tanah pada kantor pertanahan bukanlah merupakan syarat konstitutip bagi terjadinya peralihan hak, tetapi berfungsi untuk memperkuat dan memperluas kekuatan pembuktiannya terutama terhadap pihak ketiga.

Akta jual beli baru mengikat kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, sedangkan untuk pihak ketiga harus dibuktikan dengan sertipikat.

Karena jual beli merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai maka akta jual beli dapat juga dijadikan bukti. Dengan diucapkannya "menjual" oleh penjual dan "membeli" oleh pembeli dan harga sudah dibayar lunas dan diterima oleh penjual dengan penuh, maka selesai acara jual beli tanah dan PPAT membuat aktanya. Setelah akta jual beli selesai dibuat, maka dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan.

Pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT/Notaris berbeda dengan jual beli di PPAT/Camat. Hal tersebut dapat diketahui dari biaya yang dikeluarkan oleh penjual maupun pembeli. PPAT/Camat pengurusan jual beli biaya yang dikeluarkan sebesar 1 % dari harga jual beli tersebut yang mana hampir semua kecamatan biaya yang dikenakan sama. Sedangkan di PPAT/Notaris biaya yang dikenakan berbeda-beda tergantung kebijaksanaan notaris tersebut.

Perbedaan lainnya bila di PPAT/Camat tidak menguruskan pensertipikatan di Kantor Pertanahan, sehingga pengurusan proses pensertipikatan dilakukan oleh yang bersangkutan sendiri. Dalam artian pengurusan di PPAT/Camat tidak sampai tuntas. Sedangkan di PPAT/Notaris menyediakan pelayanan jasa pengurusan sampai proses keluarnya sertipikat atas nama pemilik baru sehingga pemohon hanya

dengan kuasa tertulis dapat menyerahkan semua pengurusan sertifikat kepada PPAT/Notaris.

Setelah terjadi jual beli di PPAT kemudian dilakukan pendaftaran tanah meliputi : akta jual beli beserta warkah-warkahnya yang diserahkan para pihak tersebut kepada PPAT. Pendaftaran tanah tersebut meliputi pencoretan nama pemilik lama (penjual) diganti dengan pemilik baru (pembeli) atau dikenal dengan istilah balik nama dalam buku tanah dan sertifikat tanah.

Pada umumnya jual beli tanah di masyarakat khususnya masyarakat pedesaan atau pelosok dalam melaksanakan pemindahan hak milik atas tanahnya cukup dilakukan dengan suatu akta dibawah tangan yaitu akta yang hanya dibuat sendiri antara penjual dan pembeli tanpa bantuan atau perantaraan PPAT atau bisa juga akta tersebut dibuat oleh dan atau dihadapan Kepala Desa. Akta dibawah tangan tertulis diatas kertas segel yang memuat antara lain :

1. Identitas kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian peralihan hak milik atas suatu bidang tanah (nama, umur, pekerjaan, alamat)
2. Tanah yang menjadi obyek perjanjian peralihan hak milik (letak, luas, nomor persil, dan sebagainya)
3. Isi perjanjian peralihan hak milik (jual beli, hibah, tukar menukar)
4. Tanda tangan atau cap jempol para pihak, saksi-saksi dan kepala desa selaku pejabat yang menjamin peralihan hak milik tersebut)

Terhadap sah atau tidaknya jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang atau PPAT terdapat berbagai ragam

pendapat yang diperoleh tetapi mayoritas menyatakan bahwa jual beli tersebut tetap sah meskipun tidak dilakukan dihadapan PPAT atau jual beli bawah tangan, asalkan sudah memenuhi syarat materiil jual beli yaitu telah membayar harga tanah dan telah dilakukan penyerahan hak atas tanah.

Menurut pendapat Bapak Camat Semarang Barat yang juga PPAT meskipun jual beli tersebut dianggap sah tetapi pembeli akan menemui kesulitan pada waktu ia akan mendaftarkan tanahnya karena Kantor Pertanahan kemungkinan akan menolak.³⁹

Menurut pendapat salah seorang pejabat Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah, jual beli yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat didaftarkan. Hal itu berdasarkan Pasal 37 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

“ Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan “

Tetapi didalam praktek, jual beli bawah tangan tidak bisa didaftarkan karena berdasarkan Pasal 37 ayat 1 PP 24 tahun 1997 setiap pemindahan hak agar dapat didaftarkan harus dibuktikan dengan akta PPAT. Sedangkan untuk ayat 2 dari Pasal 37 tersebut hanya berlaku di

³⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Budi Tjahjanto, Camat Semarang Barat, Tanggal 12 April 2004

daerah atau diwilayah tertentu atau wilayah pelosok dimana belum ada PPAT.³⁹

Dengan keluarnya PP 10 tahun 1961 yang kemudian dirubah dengan PP 24 tahun 1997, menurut Bapak Riyanto, tidak ada alasan bahwa seseorang melakukan jual beli dibawah tangan karena tidak tahu peraturan tersebut. Dengan diundangkannya suatu peraturan dan diumumkan dalam Lembaran Negara maka semua orang dianggap tahu. Jadi apabila ada seseorang yang melakukan jual beli dibawah tangan dan didaftarkan di Kantor Pertanahan, akan ditolak.

Di Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Krapyak pernah terjadi jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT, hanya berdasarkan saling percaya. Hal itu dilakukan karena alasan khusus dimana para pihak yaitu A selaku penjual dan B selaku pembeli masih terdapat hubungan kekeluargaan. Pada saat berlangsungnya jual beli hanya dihadiri para pihak serta disaksikan oleh kerabat dan tetangga pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dijual belikan itu kemudian baru dilaporkan kepada Lurah dan sampai saat ini tidak ada sengketa yang terjadi.

Untuk lebih aman karena adanya kepastian hukum, menurut pendapat penulis apabila dikaitkan dengan UUPA, jual beli tersebut seharusnya ditindak lanjuti dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT sehingga dalam mendaftarkan peralihan hak tersebut tidak akan

³⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Riyanto, Kasie Pendaftaran Tanah BPN Kanwil Jawa Tengah, Tanggal 4 April 2004

mengalami kesulitan dan untuk menghindari kemungkinan terjadi kecurangan yang dilakukan oleh pihak penjual.

Akibat yang ditimbulkan praktek jual beli bawah tangan adalah kurang terjaminnya kepastian hukum dan kepastian mengenai haknya. Sebagai ilustrasi penulis kemukakan contoh permasalahan pemilik tanah yang terjadi karena dahulu peralihan hak miliknya hanya dilakukan dengan akta di bawah tangan :

A mempunyai sebidang tanah dengan luas $\pm 1500 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Gisikdrono, Kecamatan Semarang Barat. Tanah tersebut belum bersertipikat. Tahun 1985 Tuan A menjual tanah itu kepada B (pembeli I). Jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan tanpa melaporkan kepada pihak kelurahan karena adanya rasa saling percaya. Pembayaran dilakukan dengan cara mencicil dengan perjanjian bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah atau Letter C akan diserahkan oleh A apabila B telah melunasi harga tanah tersebut.

Tanpa sepengetahuan B, tanah tersebut dijual lagi oleh A kepada C (pembeli II) dengan akta PPAT dan harga tanah dibayar secara kontan. Kemudian tanah tersebut disertipikatkan oleh C sehingga tanah tersebut sudah berubah kepemilikannya dari A ke C.

B (pembeli I) mengetahui bahwa A telah berbuat curang dan merugikan dirinya, akhirnya B menuntut kepada A agar tanah tersebut diserahkan kepada B, karena meskipun B membayar harga tanah tersebut secara mencicil dan dibuktikan dengan kuitansi cicilan pembayaran tanah, B merasa bahwa ia adalah pemilik yang sah.

Karena A telah menjual tanah tersebut kepada C, A tidak dapat menyerahkannya kepada B. Akhirnya Kasus tersebut diselesaikan secara musyawarah, dimana A harus membayar ganti rugi kepada B sebesar biaya yang telah dikeluarkan oleh B selama mencicil tanah tersebut.

Dari kasus tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa pengetahuan tentang masalah-masalah hukum khususnya masalah pertanahan sangat diperlukan. Terutama bagi mereka yang tingkat pengetahuannya rendah, sangatlah diperlukan penyuluhan-penyuluhan hukum agar mereka tidak menjadi korban pihak yang mengerti hukum.

Menurut hukum agraria, hukum adat yang diinterpretasikan sebagai pengakuan terhadap status tanah adat dapat juga menunjukkan hak kepemilikan. Namun secara hukum yang menganut asas pembuktian material, kekuatan hukum adat selalu dikalahkan oleh sertipikat karena sertipikat tanah mempunyai kekuatan bukti yang kuat selama tidak ada pihak lain yang menyangkal keabsahan dari sertipikat itu.

Terhadap masih adanya peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan, sangat tergantung dengan bagaimana perkembangan masyarakat setempat pada minat pemilikan sertipikat sebagai surat bukti pemilikan tanahnya yang kuat. Salah seorang tokoh masyarakat di Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Gisikdrono menyatakan bahwa : masyarakat pada umumnya mempunyai minat untuk memiliki sertipikat atas tanahnya apabila ada kepentingan meminjam

uang, yaitu apabila mereka menginginkan kredit dari bank. Jadi masyarakat melakukan pengurusan sertipikat bukan atas dasar kesadaran tentang perlunya memiliki sertipikat sebagai alat bukti hak atas tanahnya.⁴¹

D. HAMBATAN-HAMBATAN YANG TIMBUL DALAM PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KECAMATAN SEMARANG BARAT.

Pelaksanaan pendaftaran tanah atau proses pensertipikatan itu melibatkan unsur masyarakat, petugas dari kantor pertanahan dan kelurahan. Masing-masing unsur itu melekat suatu titik kelemahan yang kalau tidak diperhatikan akan menjadi hambatan atau kendala bagi pelaksanaan proses pensertipikatan hak atas tanah.

Untuk mengetahui diantara faktor yang menjadi hambatan pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang dapat dijelaskan melalui unsur-unsur yang terkait, diantaranya :

1. Masyarakat

Masyarakat sebagai pemilik tanah memiliki peranan yang sangat besar dalam rangka membantu mensukseskan program pemerintah yaitu pensertipikatan hak atas tanah secara nasional. Hambatan-hambatan yang timbul dari masyarakat adalah sebagai berikut :

⁴¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Sudiyono, Lurah Gisikdrono, tanggal 17 April 2004

- a. Masyarakat beranggapan bahwa pethuk atau letter C sebagai alat bukti pemilik yang sah dan cukup dijamin oleh hukum dan Undang-undang
 - b. Masyarakat menganggap bahwa biaya untuk pelaksanaan pensertipikatan terlalu mahal
 - c. Jangka waktu dalam pelaksanaan pensertipikatan terlalu lama
 - d. Tanah yang dimiliki tidak luas dan harganya murah
 - e. Mekanisme kerja dari aparat pertanahan seksi pengukuran dan pensertipikatan sulit dimengerti secara mudah oleh masyarakat awam
 - f. Proses pensertipikatan terlalu berbeli-belit
2. Petugas dari Kantor Pertanahan Kota Semarang

Petugas dari Kantor Pertanahan Kota Semarang merupakan ujung tombak bagi suksesnya pelaksanaan program pensertipikatan hak atas tanah. Dari sudut petugas dijumpai beberapa kendala dan hambatan yang dirasakan. Diantaranya hambatan tersebut terlihat dari segi :

a. Pengukuran

Dalam hal pengukuran menjadi perhatian adalah masalah sengketa batas sehingga kehadiran tetangga pemilik tanah yang berbatasan sangat diperlukan untuk menjadi saksi. Sengketa batas seringkali timbul karena pemilik tanah belum memberikan tanda batas terhadap tanah yang bersangkutan.

b. Sistem Kordinasi Antar Petugas

Pembagian kerja dengan sistem berantai yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Semarang menghendaki adanya seorang staf atau petugas di kantor memiliki beban pekerjaan dan kewenangan yang berbeda-beda. Oleh karena itu kedisiplinan petugas sangat diutamakan, sebab jika salah seorang staf ada yang kurang disiplin misalnya sampai ada yang terlambat di masing-masing pos, maka akan menghambat secara keseluruhan, yang akhirnya bisa menambah waktu yang seharusnya dapat diselesaikan.

c. Sikap Mental Petugas

Faktor sikap mental para petugas menjadi sumber kejemahan terhadap pelaksanaan pensertipikatan. Keterlambatan waktu proses pensertipikatan bisa dipahami oleh masyarakat bahwa dengan semakin besar biaya yang dikeluarkan akan semakin cepat penyelesaiannya.

d. Permohonan pensertipikatan tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan sehingga permohonan yang seharusnya saat itu bisa didaftar terpaksa ditangguhkan

3. Aparat Kelurahan

Pihak kelurahan memiliki peran penting dalam proses pembuatan sertipikat hak atas tanah, karena proses pendaftarannya dimulai dari kelurahan dengan usaha pengumpulan surat-surat petunjuk pemilikan tanah dan yang lebih penting lagi bukti administratif dari kelurahan yaitu buku C desa.

Sikap kerja sama pihak kelurahan sangat dibutuhkan dalam membantu melengkapi persyaratan guna mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah dan pada saat pengukuran, serta pemberian batas tanah sebagai saksi.

Sikap aparat kelurahan yang kurang mendukung juga dapat menyebabkan keterlambatan proses pembuatan sertipikat tanah berdasarkan waktu yang telah ditentukan.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Untuk menjamin kepastian hukum dari hak atas tanah diadakan pendaftaran hak atas tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan setempat, yang menghasilkan sertipikat.

Pendaftaran hak atas tanah mempunyai fungsi bagi Badan Pertanahan Nasional adalah untuk memberi kepastian hukum hak atas tanah, untuk sumber data bagi keperluan pajak, untuk perencanaan pemerintah dalam pembangunan dan untuk memudahkan pengawasan dalam lalu lintas pemindahan hak, sedangkan bagi pemilik tanah berfungsi untuk memperoleh kepastian hukum hak atas tanah.

2. Masyarakat Kecamatan Semarang Barat sebenarnya sudah banyak yang mengetahui arti pentingnya sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan, hanya mereka menganggap dengan akta jual beli, Letter C atau lainnya sudah cukup. Juga karena tingkat penghasilannya tidak sama sehingga bagi mereka dirasa biaya pensertipikatan itu terlalu berat. Selain biaya yang harus mereka keluarkan, kinerja pegawai kantor pertanahan juga menjadi hal yang dipermasalahkan karena proses yang berbelit-belit dan membutuhkan waktu yang cukup lama.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT adalah tidak sah dan tidak dapat didaftarkan ke kantor pertanahan karena sesuai ketentuan Pasal 37 PP 24 tahun 1997, jual beli hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu proses jual beli tanah yang sempurna bila telah diperolehnya sertifikat tanah atas nama pembeli sehingga dapat mencegah sengketa di kemudian hari.

Pendaftaran jual beli dilakukan untuk mendapatkan alat bukti yang kuat bagi pemegang hak. Pendaftaran jual beli dilakukan oleh PPAT selambat-lambatnya 7 hari sejak tanggal ditanda tangannya akta jual beli.

3. Dalam pelaksanaan pensertipikatan melibatkan banyak unsur yaitu masyarakat, petugas dari Kantor Pertanahan dan aparat Kelurahan. Masing-masing unsur melekat suatu titik kelemahan yang akan menjadi hambatan atau kendala bagi pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah tersebut.

Kerjasama antara masyarakat sebagai pemilik tanah, petugas dari Kantor Pertanahan dan aparat kelurahan sangat membantu dalam mensukseskan program Pemerintah yaitu pensertipikatan hak atas tanah secara nasional.

B. SARAN

1. Dalam rangka pelaksanaan tertib bidang pertanahan khususnya tertib administrasi pertanahan, perlunya Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang melaksanakan pelayanan dalam pendaftaran tanah yang tidak berbelit-belit atau sederhana, dengan biaya yang relatif murah.
2. Perlunya menambah peralatan teknis di Kantor Pertanahan dalam rangka menambah kapasitas pemberian sertipikat serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat, agar mereka tidak merasa enggan mengurus sertipikat ke Kantor Pertanahan.
3. Dalam menghadapi masalah-masalah tanah yang sangat rawan atau peka, hendaknya Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang menangani secara langsung dengan memperhatikan psikologi pihak-pihak yang terkait, jadi tidak bersifat fisik semata.
4. Pejabat-pejabat yang berkaitan dengan jual beli tanah tersebut baik dari kantor pertanahan maupun PPAT sebaiknya sering mengadakan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat, baik di kota maupun di pedesaan tentang pentingnya pendaftaran tanah baik untuk tanah yang belum bersertipikat dan tanah yang sudah bersertipikat serta pelaksanaan jual beli tanah dihadapan pejabat yang berwenang.
5. Bagi pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan jual beli tanah agar lebih seksama dalam meneliti kelengkapan prasyarat yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

6. Perlunya peningkatan sumber daya manusia untuk para aparat atau petugas di Kantor Pertanahan dan menambah jumlah petugas untuk menyelesaikan proses pensertipikatan.
7. Perlu adanya peraturan yang tegas mengenai batas waktu proses pensertipikatan hak atas tanah.
8. Bagi masyarakat diharapkan tidak melakukan jual beli di bawah tangan karena jual beli tanpa perantara PPAT dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.
9. Segera daftarkan ke Kantor Pertanahan setelah jual beli di hadapan PPAT selesai dilaksanakan, sehingga Kantor Pertanahan dapat mencatat adanya pemindahan hak dari nama penjual sebagai pemegang hak lama ke nama pembeli sebagai pemegang hak baru.
10. Perlu adanya pendekatan dan kerjasama yang baik antara masyarakat dengan aparat pelaksana sehingga kesulitan yang dihadapi dalam permohonan pembuatan sertipikat dapat diatasi bersama.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1978
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993
- _____, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982
- Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 1984
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999
- _____, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR No. IX/MPR/2001*, Seminar Nasional, Yogyakarta, 2001
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1999
- Djoko Prakoso-Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985
- Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Armico, Bandung, 1989
- _____, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1999
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 1989
- _____, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1994
- _____, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986

_____, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta 1987

Erman Raja Gukguk, *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah Dan Kebutuhan Hidup*, Chandra Pratama, Jakarta, 1999

Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan - peraturannya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003

John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993

Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta 1986

Maria Sumardjono, *Menuju Undang-Undang Agraria Yang Menjamin Keadilan Dan Kepastian Hukum Dalam Perolehan Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria*, Seminar Nasional, Yogyakarta, 2001

Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999

_____, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991

_____, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1991

_____, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Jakarta, 1989

Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1980

Satjipto Rahardjo, *Hukum Dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1980

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

Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertipikat*, Lembaga Penerbit Universitas Brawijaya, Malang, 1981

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1994

Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1973

Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991

Undang - Undang Dan Peraturan-peraturan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Undang-Undang Pokok Agraria*

Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang *Penetapan Luas Tanah Pertanian*

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1995, Tentang *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis*

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961, Tentang *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, Tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*