

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK MELALUI JUAL BELI DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BLORA**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi

Diploma III Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Universitas Diponegoro

Disusun oleh :

NAYOGA YUDHI PURNAYA

NIM. 14010214060042

PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERTANAHAN

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2017

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu modal pokok bagi bangsa Indonesia dan suatu unsur yang utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Sebagaimana kita ketahui bahwa tanah, khususnya bagi masyarakat kita, mempunyai kedudukan sentral, baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat pemukiman, oleh karena itu masalah tanah selalu mendapat perhatian dan pembangunan yang khusus pula. Lebih-lebih lagi dalam era pembangunan ini, dimana pembangunan menjangkau serba macam aktifitas dalam membangun manusia Indonesia seutuhnya, yang sedikit/banyak akan bertemu dengan bidang tanah. Kalau masalah ini dapat/kurang dikendalikan, maka antara satu kepentingan dengan kepentingan lainnya, maka akan terjadi bentrokkan yang akan menghambat pelaksanaan pembangunan, dan sehingga tujuan pembangunan akan sangat lamban tercapainya.

Pembangunan sendiri dalam upaya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, baik untuk presarana maupun sarana memerlukan tanah. Demikian pula seluruh lapisan masyarakat, dalam usaha meningkatkan kualitas hidupnya memerlukan pula tanah. Oleh karena itu gejala hubungan timbal balik antara manusia dengan tanah dapat dilihat dari satu sudut; manusia semakin lama semakin meningkat

mutui dan jumlahnya, sehingga kebutuhan akan tanah yang relatif sempit ini, semakin bertambah. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-pertama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan pula terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang Hak Atas Tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang dikuasai oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk digunakan/dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penguasaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Dalam pasal 4 ayat (2) UUPA, dinyatakan bahwa; hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga

meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada diatasnya.

Tanah, bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, ia hanya diperbolehkan menggunakannya dan itupun harus ada batasnya, seperti dalam pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dengan kata-kata; sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi itu dipergunakan dan setinggi berapa ruang yang ada diatasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis, kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah, yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya. Sehubungan dengan itu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum sebagai yang dimaksud diatas. Pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dilakukannya jual beli tanah oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris dan tanahnya sudah didaftarkan secara fisik dan harganya sudah dibayar, tetapi kemudian tidak diperoleh izin oleh Menteri Kehakiman, tanah yang bersngkutan kembali kepada penjual dan uang yang sudah dibayar sesuai dengan harga yang disepakati oleh kedua pihak kembali kepada pembeli. Berhubungan dengan itu biasanya dalam praktek jual beli tanah/rumah tersebut disertai apa yang disebut suatu perjanjian yang biasanya perjanjian itu berbentuk suatu akta. Dalam jual beli yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak Atas Tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual beli telah selesai dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat. Akta Tanah (PPAT). Untuk itu akta PPAT yang merupakan alat buktinya bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.

Kabupaten Blora merupakan salah satu kabupaten yang sedang berkembang dalam proses jual beli, di bawah ini disajikan tabel Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli di Kabupaten Blora dari Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2016.

Tabel 1.1

Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan

Kabupaten Blora tahun 2014 - 2016

Tahun	Jumah Peralihan
(1)	(2)
2014	2232
2015	2837
2016	3029

Sumber Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, 2017

Berdasarkan Tabel 1.1 Perubahan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli di Kabupaten Blora pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2016 mengalami peningkatan secara signifikan.

Berdasarkan beberapa uraian dan latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk menulis tentang “PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK MELALUI JUAL BELI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BLORA”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora ?
2. Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam proses peralihan hak milik melalui jual beli tersebut serta langkah-langkah dalam mengatasi hambatan tersebut?

1.3 Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

Tujuan dari penulisan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan peralihan hak milik melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan peralihan hak milik melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora serta langkah-langkah dalam mengatasi hambatan-hambatan tersebut.

Kegunaan dari penulisan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Dengan adanya tujuan penyusunan Tugas Akhir ini penulis dapat lebih mengetahui tentang pelaksanaan peralihan hak milik melalui jual beli, dan hambatan-hambatan apa saja dalam pelaksanaan Peralihan hak milik serta langkah-langkah untuk mengatasi hambatan tersebut.
2. Bagi pemerintah dalam hal ini khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Blora yaitu menambah karya tulis dalam bidang pertanahan tentang proses pelaksanaan peralihan hak milik melalui jual beli dan faktor-faktor yang mempengaruhi proses peralihan hak milik melalui jual beli tersebut.

1.4 Landasan Teori

1.4.1 Pendaftaran Tanah

1.4.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang sudah berubah situasi dan kebutuhannya diadakan dan disediakan suatu lembaga baru, yang sebelumnya tidak dikenal dalam Hukum Adat, yaitu lembaga pendaftaran tanah. Hak-hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanahnya. Pemindahan hak, seperti jual beli, tukar menukar dan hibah, yang telah selesai dilakukan, diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Hal itu dimaksudkan untuk memberikan alat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya daripada akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta tanah), yang membuktikan telah terjadinya pemindahan hak yang dilakukan. Lembaga pendaftaran ini tidak dikenal dalam Hukum Adat, karena semula memang tidak diperlukan untuk lingkungan pedesaan, yang lingkup teritorial maupun personalnya terbatas. Dalam lingkungan pedesaan demikian itu para warganya saling mengenal dan mengetahui siapa mempunyai tanah yang mana dan siapa melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah miliknya, yang kenyataannya memang tidak sering terjadi.

Dan sering disinggung tentang Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sekarang sudah direvisi menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah sangat penting bagi pemegang hak atas tanah demi terjamin kepastian hukumnya. Oleh karena itu Pemerintah mengadakan adanya pendaftaran tanah diseluruhwilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

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

1.4.1.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah bertujuan :

- Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan,

1.4.1.3 Objek Pendaftaran Tanah

Obyek Pendaftaran tanah meliputi:

- Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- Tanah hak pengelolaan;
- Tanah wakaf;
- Hak milik atas satuan rumah susun;
- Hak tanggungan;
- Tanah negara;

1.4.1.4 Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

a. Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN).

b. Pelaksana Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk mempermudah rakyat didaerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

1.4.2 Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu

perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan dalam perusahaan
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut. Tetapi jika diteliti lebih lanjut, maka jual beli yang dilakukan menurut Hukum Adat bukanlah suatu “perjanjian” sebagaimana yang dimaksud dalam rumusan KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada

pembeli, dan bersamaan dengan itu penjual menyerahkan harganya kepada pembeli. Jadi antara pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan, dan sejak saat itu pula hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah.

Berbeda halnya dengan sistem Hukum Barat, dimana hak milik atas tanahnya tidak dapat langsung berpindah kepada sipembeli selama penyerahan yuridisnya belum dilakukan, karena antara perjanjian jual beli dengan penyerahan yuridisnya (balik nama) dipisahkan secara tegas, jadi misalnya suatu penyetoran sejumlah uang di bank untuk si penjual belum berarti tanah yang dijual itu otomatis menjadi milik si pembeli. Tetapi si pembeli masih harus melakukan suatu perbuatan hukum lagi yaitu balik nama untuk dikukuhkan sebagai pemilik tanah yang baru.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subyek dan obyek jual beli tanah. Mengenai subyek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Didalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.

Dengan adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT.

Didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan :

“Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku”.

1.5 Metode Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam pembuatan Tugas Akhir ini yaitu kualitatif. Dalam pendekatan kualitatif ini menggambarkan data yang diperoleh dengan kata-kata atau kalimat dipisahkan menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan. Selanjutnya menganalisa dengan gejala objek yang diteliti dan menginterpretasikan data atas dasar teori yang ada serta runtut memaknai makna yang bersifat menyeluruh. Data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambaran dan buku angka-angka. Data tersebut diperoleh dari naskah wawancara, catatan laporan, dokumen resmi dan sebagainya. Pendekatan kualitatif yang digunakan penulis ini diambil dari beberapa peraturan-peraturan yang berhubungan dengan penatagunaan

tanah dan perubahan penggunaan tanah, data-data pendukung yang diperoleh dari instansi dan buku-buku yang ada kaitannya dengan peralihan melalui jual beli.

1.5.1 Sifat Penelitian

Penelitian Tugas Akhir ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat. Dalam penelitian ini penulis menggambarkan mengenai pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Sehubungan dengan itu, maka penulis akan mendeskripsikan, menggambarkan, memaparkan pelaksanaan peralihan hak milik melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.

1.5.2 Jenis Dan Sumber Data

Jenis data yang dikumpulkan sebagai bahan penulisan ada dua macam yaitu:

a. Data Primer

Data ini diperoleh atau bersumber secara langsung melalui wawancara dengan pihak-pihak di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora yang terkait dengan objek penelitian. Sumber data primer adalah data yang diperoleh dari sumber pertama yaitu perilaku warga masyarakat melalui penelitian (Soekanto, 1988: 12).

Dalam penelitian ini yang menjadi sumber pertama adalah petugas atau staf di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.

b. Data Sekunder

Data yang diambil dalam penelitian ini berasal dari catatan-catatan dan arsip-arsip yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora serta peraturan-peraturan yang ada hubungannya dengan objek penelitian.

1.6 Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan Tugas Akhir ini teknik pengumpulan data yang di pakai adalah:

1. Studi Pustaka

Studi Pustaka adalah metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan cara mencari sumber dari buku atau studi literature terhadap data-data yang berkaitan dengan materi penelitian.

2. Wawancara atau Interview

Wawancara atau interview adalah suatu teknik pengumpulan data dengan melalui tanya jawab dengan para pihak yang ada hubungannya dengan obyek penelitian.

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman isi penulisan Tugas Akhir ini maka pembahasan dibagi dalam beberapa bab sesuai dengan pokok-pokok permasalahan

pembagian pembahasa secara garis besar dibuat dalam suatu penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dibahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat, dasar teori, metode penulisan dan sistematika penulisan.

BAB II : GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

Dibahas mengenai gambaran umum wilayah kajian meliputi, gambaran umum wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Merupakan analisis penulisan terhadap judul yang diangkat mengenai Evaluasi Proses Pelaksanaan Peralihan Hak Milik melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.

BAB IV : PENUTUP

Penutup berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN - LAMPIRAN