

**ASPEK HUKUM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH KARENA JUAL BELI DI KECAMATAN TAMALANREA
KOTA MAKASSAR**



**Skripsi Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Oleh

IRAWATI. H. MARZUKI

45 02 060 100

**FAKULTAS HUKUM/ILMU-ILMU HUKUM
UNIVERSITAS 45 MAKASSAR**

2008

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

N a m a : **Irawati H. Marzuki**
Nomor Stambuk : **45 02 060 100**
Program Studi : **Ilmu-Ilmu Hukum**
Minat : **Hukum Perdata**
Nomor Pendaftaran Judul : **A.412/FH/U-45/XI/2006**
Tanggal Pendaftaran Judul : **24 November 2006**
J u d u l : **Aspek Hukum Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar**

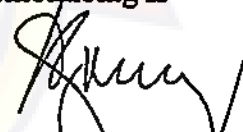

Telah diperiksa/diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program Strata Satu (S1)

Makassar, Juni 2008

Disetujui :

Pembimbing I

Pembimbing II

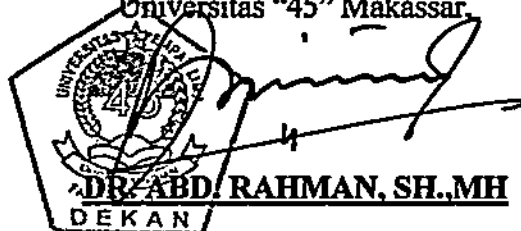


DR. H.A. Muh. Arfah Pattenreng, SH., MH

Baso Madiung, SH., MH

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas "45" Makassar.



DR. ABD. RAHMAN, SH., MH
DEKAN

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar memberikan persetujuan kepada :

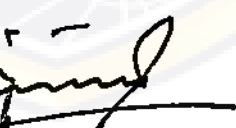

N a m a : **Irawati H. Marzuki**
Nomor Stambuk : **45 02 060 100**
Program Studi : **Ilmu-Ilmu Hukum**
Minat : **Hukum Perdata**
Nomor Pendaftaran Judul : **A.412/FH/U-45/XI/2006**
Tanggal Pendaftaran Judul : **24 November 2006**
J u d u l : **Aspek Hukum Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar**

Telah diperiksa/diperbaiki dan dapat disetujui untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program Strata Satu (S1)

Makassar, Juni 2008

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas "45" Makassar,

DR. ABD. RAHMAN, SH, MH
DEKAN

HALAMAN PENERIMAAN DAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum "45" Makassar. Bagian Hukum Perdata dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Nomor : A.98/FH/U-45/IV/2008 tanggal 30 April 2008. Tentang Panitia Ujian Skripsi, maka pada hari ini Sabtu tanggal 3 Mei 2008. Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh Irawati H. Marzuki No. Stb. 45 02 060 100 dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas :


Pengawas Umum,
Rektor Universitas "45"

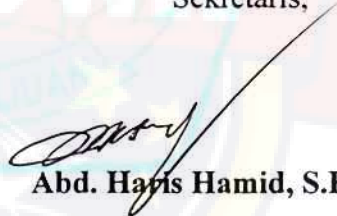

Prof. Dr. Abu Hamid

Panitia Ujian,

Ketua,

Sekretaris,


DR. Abd. Rahman, S.H., M.H.


Abd. Haris Hamid, S.H., M.H.

Tim Penguji;

Ketua : Prof. DR. Ir. H.A. Abrar Saleng, SH., MH

Anggota : 1. DR. H.A. Muh. Arfah Pattenreng, SH.,MH.

2. Hj. Andi Datja Patoppoi, SH., MH.

3. Baso Madiong, SH., MH.

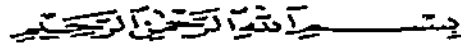

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)

KATA PENGANTAR



Dengan segala puji dan syukur penulis memanjatkan kehadiran Allah Subhana Wataala, oleh karena berkat hidayah-Nya jualah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagaimana wujudnya. Skripsi ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat yang diwajibkan kepada setiap mahasiswa Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar guna memperoleh gelar sarjana Hukum.

Sesungguhnya setiap daya upaya yang dibarengi dengan ketekunan dan kesabaran pasti akan membawa hasil yang maksimal. Namun demikian, penulis menyadari sepenuhnya keterbatasan dan kemampuan penulis, karena dalam pembahasan skripsi ini masih terdapat kekurangan baik dari segi materi maupun dari segi teknis penulisan. Olehnya itu penulis senantiasa berlapang dada mengharapkan saran dan kritikan yang sifatnya membangun bagi kesempurnaan skripsi ini.

Pada kesempatan ini pula penulis haturkan terima kasih yang setulus-tulusnya terutama kepada Ayahanda dan Ibunda tercinta serta saudara-saudaraku yang saya sayangi, juga seluruh keluarga yang dengan berkat dan do'a tulusnya sehingga penulis mendapatkan kemudahan dalam penyelesaian tugas-tugas akademik. Ucapkan terima kasih penulis haturkan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Abu Hamid, M.A, selaku Rektor Universitas "45" Makassar.
2. Bapak Dr. Abd. Rahman, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar.
3. Bapak Dr. H. A. Muh. Arfah Pattenreng, SH, MH dan Bapak Baso Madiong, SH, MH, masing-masing sebagai pembimbing I dan II yang dengan senang hati

meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan serta saran-saran yang sangat membantu.

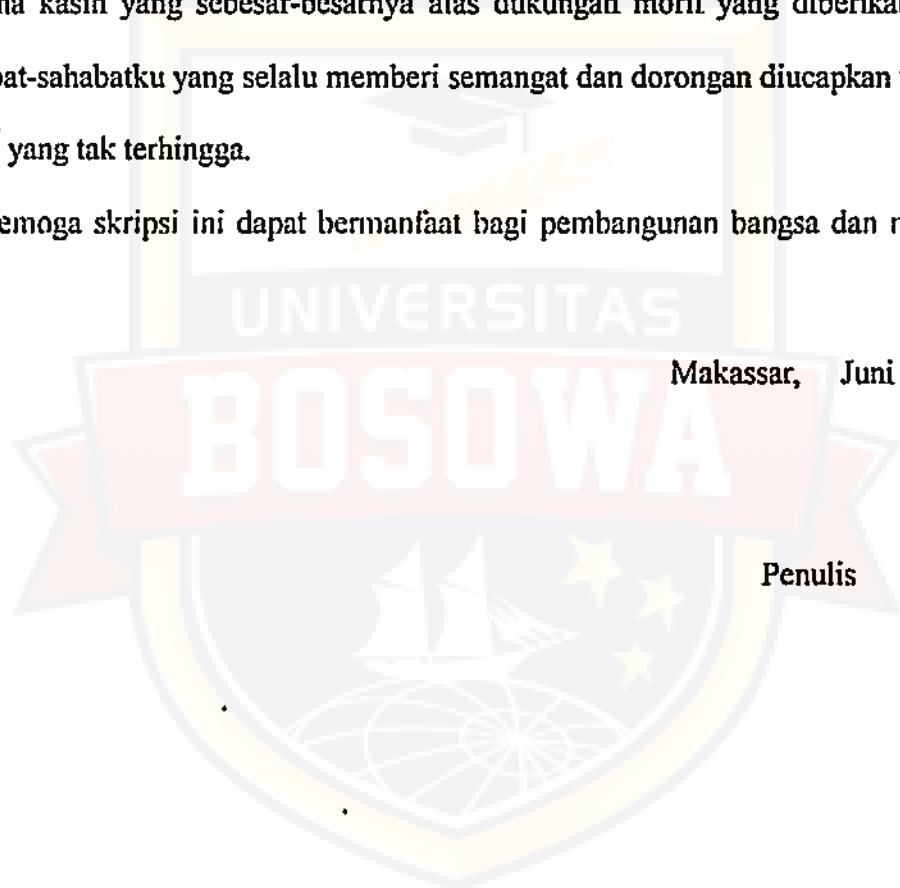
4. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar atas segala pengajaran dan informasi ilmu pengetahuan hukum yang telah penulis terima selama menjadi mahasiswa.
5. Terima kasih yang sebesar-besarnya atas dukungan moril yang diberikan oleh sahabat-sahabatku yang selalu memberi semangat dan dorongan diucapkan terima kasih yang tak terhingga.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembangunan bangsa dan negara,

Amin.

Makassar, Juni 2008

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENERIMAAN DAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
BAB 1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
1.4 Metode Penelitian	5
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Hak Atas Tanah	7
2.2 Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah	14
2.3 Tata Cara Peralihan Hak Milik Atas Tanah	16
2.4 Pengertian Jual Beli Tanah	21
2.5 Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah.....	26
2.6 Akibat Hukum yang Timbul Setelah Berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960 Mengenai Peralihan Hak Milik Atas Tanah	29

BAB 3 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	34
3.1.1 Kondisi Fisik Kecamatan Tamalanrea	34
3.1.2 Keadaan Penduduk.....	34
3.1.3 Mata Pencaharian Penduduk.....	36
3.1.4 Keadaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	37
3.2 Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kecamatan Tamalanrea.....	41
3.3 Hambatan Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas Tanah karena Jual Beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar	51

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan	62
4.2 Saran	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Nomor	Halaman
1. Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kecamatan Tamalanrea Tahun 2007	35
2. Keadaan Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian di Kecamatan Tamalanrea Makaassar Tahun 2007	36
3. Keadaan Luas Bidang Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Tamalanrea Tahun 2003-2007	37
4. Perkembangan Jumlah Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Tamalanrea Tahun 2003-2007	39
5. Tanggapan Responden tentang Apakah Peraturan Sudah Dilaksanakan di Kecamatan Tamalanrea Tahun 2007	44
6. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah di Kecamatan Tamalanrea	50
7. Pandangan Responden Mengapa Peralihan Hak tidak Dibuat di PPAT	53
8. Mengapa Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Dilakukan di Hadapan PPAT di Kecamatan Tamalanrea	54
9. Tingkat Pengetahuan Masyarakat tentang Aturan Pertanahan di Kecamatan Tamalanrea	57
10. Faktor Penghambat Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Tamalanrea	59

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kehidupan manusia tidak terlepas dari kebutuhan akan tanah karena tanah menyangkut berbagai aspek kehidupan dan mempunyai nilai ekonomis. Sejalan dengan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, maka otomatis menghendaki penyediaan tanah yang cukup luas, bahkan dengan kemajuan dan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang membawa kemajuan di bidang industri, keperluan permukiman membuat nilai tanah menjadi meningkat tinggi.

Mengingat pentingnya kedudukan tanah seperti tersebut di atas, maka sudah sepantasnya dan seharusnya pula apabila bumi, air termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dan negara pulalah yang dapat menjamin terwujudnya kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Penataan penguasaan dan penataan penggunaan tanah akan lebih ditingkatkan. Penataan penguasaan dan pembagian tanah diharapkan diatur secara merata agar tidak menimbulkan sengketa tanah. Sedangkan penataan penggunaan tanah lebih memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, misalnya batas maksimum kepemilikan tanah dan sebagainya. Hal ini dimaksudkan agar tercipta tertib administrasi pertanahan.

Ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah telah menimbulkan persoalan dari berbagai segi. Masalah tanah merupakan suatu

permasalahan yang sangat kompleks pemecahannya. Permasalahan tanah dapat menggelisahkan yang dapat pula berkembang sebagai penyebab terganggunya ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat.

Seiring dengan adanya perkembangan kehidupan masyarakat sekarang ini khususnya di Kota Makassar, maka perkembangan dan kebutuhan dalam bidang pertanahan juga semakin maju terutama peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Peralihan hak perlu dilakukan sesuai klausula hukum, sehingga pemegang hak baru atas tanah, memperoleh perlindungan hak dan kepastian hukum.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria biasanya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (disingkat UUPA), dalam Pasal 19 memerintahkan untuk mengadakan pendaftaran tanah, demi terciptanya kepastian hukum dalam peralihan hak milik atas tanah dengan maksud:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) ini meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukaan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 19 tersebut di atas, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 37 ayat (1), ditegaskan bahwa:

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

Kalau demikian, berdasarkan ketentuan di atas, maka untuk memperoleh perlindungan hak dan kepastian hukum hak atas tanah, peralihan hak tanah, baik dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah dan/atau pemindahan hak lainnya harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang atau aktanya dibuat oleh PPAT, demi menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah. Dengan adanya pemegang hak baru atas tanah tersebut, ini merupakan suatu akibat hukum daripada terjadinya peralihan hak milik atas tanah.

Meskipun telah ada ketentuan yang mengatur, namun dalam pelaksanaan masih sering terjadi hal-hal yang tidak sesuai peraturan yang telah ditetapkan, seperti masalah jual beli tanah. Timbulnya sengketa tanah disebabkan kurang memperhatikan tata cara dan peraturan-peraturan yang berlaku tentang bagaimana seharusnya peralihan hak atas tanah dilakukan guna memperoleh hak atas tanah yang dilindungi hukum. Namun masih banyak ditemui anggota masyarakat yang mengalihkan tanahnya pada orang-orang tertentu tanpa melalui prosedur yang telah ditetapkan dan tidak memperhatikan syarat-syarat yang sudah menjadi ketentuan peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh warga masyarakat di Kecamatan Tamalanrea yang terjadi tidak sesuai aturan hukum pertanahan sehingga berpindahnya hak dan adanya hak baru atas tanah tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, serta menjadi sumber terjadinya konflik penguasaan dan pemilikan hak atas tanah bagi warga masyarakat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk membahasnya dengan judul, "Aspek Hukum Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar".

1.2 Rumusan Masalah

Sehubungan dengan latar belakang pemikiran tersebut, maka masalah yang akan diteliti difokuskan pada aspek sebagai berikut:

1. Apakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?
2. Sejauhmana hambatan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Tamalanrea dan bagaimana upaya pemecahannya ?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui sejauhmana hambatan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Tamalanrea dan upaya pemecahannya ?

Adapun kegunaan penelitian adalah:

1. Diharapkan dapat berguna dan menambah khasanah bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya pada bidang hukum pertanahan.
2. Sebagai bahan referensi bagi rekan-rekan mahasiswa khususnya para mahasiswa yang melakukan studi di Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar, khususnya di bidang Hukum Pertanahan.
3. Diharapkan dapat menambah bahan bacaan pada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas "45" yang menyangkut pertanahan.

1.4 Metode Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di wilayah Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar dengan alasan bahwa dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah, masih sering terjadi konflik/sengketa tanah yang disebabkan karena kurang memperhatikan tata cara dan peraturan-peraturan yang berlaku tentang peralihan hak atas tanah dan/atau bagaimana seharusnya memperoleh hak atas tanah dengan cara jual beli ataupun anggota masyarakat kurang memahami akhirnya mengalihkan tanahnya pada orang-orang tertentu tanpa melalui prosedur yang telah ditentukan dan tidak memperhatikan syarat-syarat yang sudah menjadi ketentuan peralihan hak atas tanah.

b. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- (1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu data yang diperoleh melalui telaah dokumenter yang bersumber dari textbooks, jurnal, hasil penelitian, peraturan perundangan, dan karya ilmiah yang erat kaitannya serta mendukung permasalahan yang dibahas.
- (2) Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada narasumber dengan cara wawancara dan pengedaran angket.

c. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah sebagai berikut:

- (1) Wawancara (*interview*), yaitu melakukan wawancara langsung dengan:

- | | |
|--|--------------------|
| a) Kepala Wilayah Kecamatan Tamalanrea | : 1 orang |
| b) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). | : 4 orang |
| c) Notaris | : 4 orang |
| d) Kepala Badan Pertanahan Nasional | : 1 orang |
| e) Lurah | : <u>2 orang +</u> |
| Jumlah | : 12 orang |

(2) Penyebaran angket yang berisi pertanyaan tertulis kepada:

- | | |
|---|---------------------|
| a) Pemilik tanah yang telah melakukan transaksi jual beli | : 25 orang |
| b) Masyarakat umum | : <u>25 orang +</u> |
| Jumlah | : 50 orang |

d. Analisis Data

Data yang diperoleh, baik data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif dan kuantitatif. Analisis kualitatif digunakan untuk menggambarkan fakta yang terjadi di lapangan, sedangkan analisis kuantitatif adalah analisis data dari angket yang dibuat dalam bentuk Tabulasi Frekwensi (F) yang dipersentasekan dengan rumus:

$$P = \frac{F}{N} \times 100 \%$$

Keterangan: P = Persentase

F = Frekuensi

N = Jumlah responden.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Mengingat pemanfaatan tanah bagi umat manusia dapat dilihat dari berbagai aspek, baik dari aspek sosial, ekonomi, politik, dan budaya, maka telah diatur penguasaan dan pemilikan berbagai hak-hak atas tanah. Berdasarkan hak menguasai dan pemilikan atas tanah, maka negara melalui pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada warga masyarakat baik untuk perorangan, kelompok masyarakat maupun pada badan-badan hukum dengan mengingat batas-batas yang telah diatur di dalam perundang-undangan.

Sebagaimana dikemukakan oleh Soehadi (2001 : 43) bahwa: "Hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk".

Djoko Prakoso dan Budiman (2003 : 9) menyatakan bahwa:

Pemberian hak itu diberikan pemohon menurut hak-hak apa yang dimohon dan telah memenuhi persyaratan yang diperlukan. Untuk itu macam-macam hak atas tanah dapat digolongkan dua macam yaitu hak atas tanah yang diakui secara tegas dan hak atas tanah yang diakui sementara.

Dalam pada itu, pemberian hak atas tanah berarti wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan.

Penggolongan macam-macam atau jenis hak atas tanah yang dimaksud tersebut di atas, dapat dilihat pada Pasal 16 ayat (1) UUPA sebagai berikut:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1)

UUPA, ialah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Adapun keenam hak atas tanah yang secara tegas diatur dalam UUPA, adalah sebagai berikut:

a. **Hak Milik**

Hak milik sebagai hak yang terkuat terpenuh turun temurun mempunyai kedudukan yang lebih tinggi diantara hak-hak lainnya atas tanah, sehingga wajar bila hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA, memberikan pengertian hak milik sebagai berikut:

- (1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan Pasal 20 UUPA tersebut di atas, dapat diketahui bahwa hak milik atas tanah terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan dapat diwariskan kepada ahli waris pemiliknya dengan pengalihan melalui perbuatan-perbuatan hukum yang sah.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum untuk mengusahakan tanah yang langsung dikuasai oleh negara dengan jangka waktu minimal 25 tahun maksimal 35 dan dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun. Hak guna usaha hanya dapat dipunyai oleh yang berkewarganegaraan Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah negara Republik Indonesia.

Pasal 28 ayat (1) – (3) UUPA, menetapkan bahwa:

- (1) Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak guna usaha diberikan atas tanah yang paling luas paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan penegasan tersebut, maka dapat diketahui bahwa hak guna usaha adalah hak pengusahaan atas tanah yang dikuasai negara beserta ketentuan-ketentuannya.

Kemudian Pasal 29 UUPA, menegaskan bahwa:

- 1) Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lambat 25 tahun.
- 2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna untuk waktu paling lama 35 tahun.
- 3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat 1 dan 2 pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Berdasarkan uraian Pasal 29 tersebut di atas, maka disimpulkan bahwa hak guna usaha mempunyai jangka waktu tertentu dan apabila waktunya telah habis maka dapat diperpanjang sesuai dengan perundang-undangan berlaku.

Selanjutnya Pasal 30 UUPA disebutkan bahwa yang dapat mempunyai hak guna usaha hanyalah warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak yang melekat pada seseorang atau badan hukum untuk dapat mempunyai atau mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu minimal 30 tahun dan maksimal 50 tahun melalui perpanjangan.

Hak guna bangunan sebagai salah satu hak atas tanah hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia ataupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak tersebut di atas, dipertegas dalam Pasal 35 dan 36 UUPA, sebagai berikut:

Pasal 35 UUPA, menegaskan bahwa:

- (1) Hak guna bangunan adalah hak mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut pada ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 36 UUPA, menegaskan bahwa:

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah:
 - b) Warga negara Indonesia
 - c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Berdasarkan penjelasan di atas, diketahui yang dapat mempunyai hak guna bangunan hanyalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak yang dipunyai seseorang atau badan hukum untuk dapat menggunakan atau memungut hasil dari suatu tanah baik yang langsung dikuasai oleh negara maupun tanah milik orang lain, berdasarkan surat keputusan ataupun suatu perjanjian dengan pemilik tanah yang tidak termasuk sebagai perjanjian dengan pemilik sebagai perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Dalam Pasal 41 ayat (1), (2), dan (3) UUPA, mengatur bahwa:

- (1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan:
 - a) Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
 - b) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengundang unsur-unsur pemerasan.

Hak pakai tersebut hanya diperuntukkan untuk memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak pakai juga mempunyai jangka waktu tertentu dan digunakan untuk keperluan tertentu pula.

Selanjutnya Pasal 42 UUPA, menetapkan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai ialah:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Berdasarkan penegasan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa hak pakai atas tanah tidak hanya warga negara Indonesia saja, melainkan warga asing yang berdomisili atau bertempat tinggal di Indonesia.

e. Hak Sewa

Hak sewa adalah sewa yang dipunyai seseorang atau badan hukum untuk dapat mempergunakan tanah milik orang lain guna keperluan bangunan berdasarkan atas perjanjian sewa menyewa.

Pasal 44 UUPA, menegaskan bahwa:

- (1) Seseorang atau badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
 - a) Satu kali pada tiap-tiap waktu tertentu
 - b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Mereka yang dapat mempunyai hak sewa, adalah warga negara Indonesia maupun orang asing atau badan hukum yang berkedudukan di wilayah negara Republik Indonesia.

Selanjutnya Pasal 45 UUPA, menunjukkan yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) Badan hukum yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Berdasarkan penegasan di atas, dapat diketahui bahwa hak sewa atas tanah adalah hak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Hak sewa atas tanah dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia maupun orang asing atau badan hukum yang berkedudukan di wilayah Republik Indonesia.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Setiap warga negara Indonesia berhak untuk membuka tanah atau lahan baru dan memungut hasilnya. Hak untuk memungut hasil hutan tersebut secara sah dapat digunakan untuk memperoleh hak milik atas tanah tersebut.

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan diatur di dalam satu pasal yang sama yakni Pasal 46 UUPA, yang berbunyi:

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan sebagaimana diatur pada Pasal 46 UUPA tersebut, merupakan hak istimewa bagi suku bangsa asli Indonesia, karena dibukanya di wilayah itu, maka mereka dapat memohon untuk memperoleh hak milik.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA tersebut di atas, maka kedua penggolongan hak atas tanah dimaksud adalah: termasuk golongan pertama, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan, sedangkan golongan kedua termasuk, hak-hak yang bersifat sementara, yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

2.2 Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah sebenarnya ada dua bentuk, yaitu beralih dan dialihkan. Menurut Soetomo (2001 : 43) bahwa:

Beralih adalah suatu peralihan hak dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya, atau peralihan hak itu terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan melainkan karena hukum. Sedangkan yang dimaksud dialihkan adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegang yang semula dan menjadi hak pihak lain atau peralihan hak itu terjadi melalui suatu perbuatan hukum tertentu berupa jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat.

Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pengertian beralih menurut Harum Al Rasyid (2000:26) bahwa, "Berpindahnya hak milik atas tanah karena adanya suatu peristiwa. Peristiwa meninggalnya seseorang menyebabkan hak miliknya beralih kepada ahli waris atau pada ahli warisnya".

Jika pengertian beralih ini dikaji memang tidak memaksakan manusia, oleh karena itu ia (beralih) tidak menimbulkan beban perbuatan hukum karena peralihannya didasarkan atas suatu peristiwa di luar kemampuan manusia.

Dialihkan menurut Sudargo Gautama (2000 : 26), lebih lanjut dikatakan

bahwa:

Berpindahnya hak milik dari tangan seseorang ke tangan orang lain karena suatu perbuatan hukum. Peralihan hak ini dilakukan dengan sengaja agar supaya hak tersebut terlepas dari tangan pemegang semula dan menjadi hak pemegang yang baru, perbuatan hukum yang dilakukan dengan sengaja itu, misalnya jual beli, penghibahan, hibah wasiat dan tukar menukar. Peralihan hak milik menunjukkan adanya pihak yang kehilangan dan adanya pihak yang memperoleh hak.

Oleh karena merupakan perbuatan hukum, maka peralihan hak atas tanah harus melalui suatu prestasi, yaitu pemenuhan kewajiban dan hak bagi mereka terlibat dalam peralihan hak atas tanah. Dalam hal ini berlaku sifat levering atau penyerahan benda jika pembeli harga tanah atau jika terjadi pembebasan tanah (untuk pengadaan tanah), maka pihak yang membebaskan harus membayar sejumlah uang kepada pemilik tanah. Hak bagi pembeli setelah membayar ialah memperoleh benda (tanah), sebaliknya kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan benda (tanah) kepada pembeli.

John Salindeho (2001 : 37) menyatakan bahwa, "Peralihan hak atau perpindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atas barang maupun benda bergerak atau tidak bergerak". Dalam Peraturan Pelaksanaan UUPA, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) oleh Soedharyo Soimin (2001:86), ditegaskan bahwa:

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

Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, merupakan realisasi langsung dari ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA, antara ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal (1) PP No. 24 Tahun 1997, masing-masing mengartikan hal-hal tersebut sebagai pemindahan hak milik atas tanah.

Menurut Boedi Harsono (2000 : 32) bahwa peralihan hak adalah sebagai berikut:

Peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain, bahwa peralihan itu terjadi dengan melalui sesuatu perbuatan hukum tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa peralihan hak milik atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berpindahnya hak milik seseorang atas tanah kepada orang lain, misalnya melalui jual beli, dan perbuatan pemindahan hak lain dengan di buat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

2.3 Tata Cara Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Penjualan tanah milik sebagai salah satu jenis peralihan hak atas tanah, yang harus memenuhi prosedur dan syarat-syarat tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Tata cara jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai obyek jual belinya yaitu tanah hak milik

yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, maka tanda jadi diikuti dengan pemberian panjar yang berfungsi hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjar, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Penyelenggaraan jual beli tanah oleh calon penjual dan calon pembeli dilakukan di hadapan Kepala Desa. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermaterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa. Dengan ditandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.

Pengalihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli merupakan perbuatan hukum, yang harus memperoleh izin dari instansi yang berwenang untuk itu. Tanpa izin dari instansi yang dimaksud maka peralihan hak milik atas tanah yang telah dijual tidak didaftarkan di kantor pendaftaran tanah.

Sejak berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (disingkat PMNA/KBPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka tata cara pemberian hak milik atas tanah oleh Urip Santoso (2005:271) ditegaskan dalam Pasal 9, 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, dan Pasal 16 sebagai berikut:

Pasal 9 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 menegaskan:

- (1) Permohonan Hak Milik atas tanah negara diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 11 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, menegaskan:

Permohonan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pasal 12 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, menegaskan:

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

- (1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
- (2) Mencatat dalam formulir isian.
- (3) Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian.
- (4) Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 13 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, menegaskan:

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.
- (3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:
 - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah (*konstatering rapport*).

- b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara.
 - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
- (4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
 - (5) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohori atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
 - (6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.

Pasal 14 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, menegaskan:

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:
 - a. Mencatat dalam formulir isian.
 - b. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (6) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- (4) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

Pasal 15 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, menegaskan:

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4), Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:
 - a. Mencatat dalam formulir isian
 - b. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memerhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagai mana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidak dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.
- (3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Begitu pula dalam Pasal 16 menggariskan bahwa:

Keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (5), Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 15 ayat (3) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Dengan demikian, tata cara pengalihan hak milik atas tanah diawali oleh kegiatan dimana penjual dan pembeli secara bersama-sama mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, dengan melengkapi segala persyaratan yang berlaku. Namun, sebelumnya antara penjual dan pembeli telah sepakat mengenai segala sesuatunya yang berhubungan dengan perjanjian jual beli tanah tersebut. Misalnya pembeli harus mengetahui status hak atas tanah tersebut. Apakah tanah itu merupakan milik adat (tanah adat) sehingga sebelum mempunyai sertifikat atau tanah milik yang telah mempunyai sertifikat.

Memperhatikan tata cara yang demikian itu, maka jelas masyarakat yang awam tentang hukum dan peraturan akan merasa puas, di samping masyarakat umum dapat mengetahui dengan jelas akan tata cara pengalihan hak milik atas tanah tentang peraturan ini yang dapat diberikan langsung karena menyangkut kepentingan mereka. Sehingga dengan jelas pula dapat diketahui dan dijelaskan fungsi dan kekuatan yuridis akta peralihan hak atas tanah, khususnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah.

Secara sederhana dapatlah dikatakan bahwa tata cara umum dari pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah secara jual beli terjadi bilamana ada kehendak antara kedua belah pihak, yakni: hak pembeli tanah dan penjual tanah untuk meningkatkan diri mereka dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah yang merupakan suatu hubungan hukum.

2.4 Pengertian Jual Beli Tanah

Dalam UUPA maupun peraturan pelaksanaannya, tidak ada satu pasal yang mengatur tentang pengertian jual beli tanah, tetapi hanya dapat ditemui perihal jual beli tanah itu.

Dalam Pasal 26 ayat (1) dan (2) UUPA dapat dilihat ketentuan yang menyebutkan bahwa:

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan asing atau kepada satu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah

dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya, tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Ketentuan tersebut di atas, merupakan realisasi langsung dari ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah masing-masing mengartikan jual beli tanah tersebut sebagai pemindahan hak milik atas tanah.

Dalam kedua peraturan di atas, mengartikan jual beli tanah sebagai pemindahan hak maka oleh Wantjik Saleh (2002 : 19) disebutkan sebagai peralihan hak, karena:

Peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula yang menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi dengan melalui sesuatu perbuatan hukum tersebut.

Dari uraian tersebut, penulis berpendapat bahwa pada dasarnya pengertian jual beli tanah adalah perjanjian yang ditujukan untuk memindahkan hak milik atas tanah kepada orang lain, dengan mendapatkan pembayaran atas tanah yang dijual tersebut.

Pengertian yang dikemukakan di atas maka dapat diketahui bahwa unsur-unsur jual beli tanah itu meliputi:

- a. Ada suatu perjanjian
- b. Perjanjian itu dimaksud memindahkan hak milik atas tanah
- c. Pemindahan hak tersebut berupa perbuatan hukum jual beli
- d. Mendapatkan pembayaran atas harga tanah yang dijual tersebut

Selanjutnya untuk memudahkan pengertian mengenai jual beli hak atas tanah, berikut penulis akan mengemukakan beberapa pengertian jual beli hak atas tanah:

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut Achmad Manggau (2005 : 27) bahwa:

Jual beli tanah menurut hukum adat adalah jual lepas sebidang tanah atau peralihan sebagai penyerahan dari benda itu dihadapan orang yang ditunjuk oleh hukum adat dengan membayar sejumlah uang seketika itu atau kemudian.

Dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa, jual beli tanah menurut hukum adat adalah sifatnya tunai dan konkrit/riyel, dimana pembayaran dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan, walaupun harganya mungkin belum dibayar penuh atau lunas, namun sisa pembayaran itu dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual atas perjanjian utang piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dengan penjual setelah jual beli tanah itu dilakukan.

Jika dikemudian hari pembeli tidak bisa membayar lunas harga itu, maka bekas pemilik (penjual) tidak dapat menuntut pembatalan jual beli yang telah dilakukannya, karena penyelesaian sisa utang (harganya) tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian utang piutang. Jadi perjanjian utang piutang sama sekali tidak dapat dikaitkan dengan jual beli tanah yang pernah dilakukan.

Selanjutnya jual beli dalam hukum adat dilakukan dihadapan Kepala Desa/Kepala Adat, yang bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya pelanggaran hukum berlaku dalam jual beli itu. Peranan Kepala

Desa/Kepala Adat disini bukan hanya sekedar saksi belaka, tetapi kedudukannya disini juga sebagai suatu pengakuan masyarakat terutama terhadap pihak pembeli sebagai pemilik baru yang sah, dan akan mendapat perlindungan hukum, jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli itu tidak sah.

2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata

Di dalam hukum perdata, jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti terdapat dalam buku III KUHPerdata tentang Perikatan. Di mana ada dua subyek atau dua pihak yang berbeda mencapai kata sepakat mengenai harga benda (obyek) yang sama yang dijual belikan, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Pasal 1458).

Kemudian Pasal 1459 KUHPerdata, bahwa hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika dilakukan "penyerahan yuridis" atau "*jurische levering*" atau penyerahan menurut hukum.

Setelah dikemukakan maksud dari kedua pasal tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli, masih diperlukan lagi suatu perbuatan hukum lain yaitu pembuatan akta berupa Akta Balik Nama kepada PPAT. Dengan demikian, jelaslah bahwa jual beli tanah menurut hukum perdata terdiri atas dua bagian yaitu, perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya.

Kedua hal tersebut pada dasarnya terpisah satu dengan lainnya, sehingga meskipun hal yang pertama (perjanjian jual) sudah selesai dilakukan yang biasanya dengan akta PPAT, tetapi kalau hal kedua

(penyerahan haknya) belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap semula, yaitu masih hak mili penjual.

Menurut Bachsan Mustafa (2004 : 5) bahwa, "Pengertian jual beli tanah sekarang ialah penyerahan tanah oleh penjual dan pembayaran harganya oleh pembeli, maka beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli".

Jadi jelaslah bahwa beralihnya hak milik atas benda (tanah) menurut hukum perdata, apabila kedua maksud para pihak tersebut telah diserahkan secara utuh dan sempurna dari penjual kepada pembeli.

3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Agraria

Dalam UUPA, istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan yang merupakan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain di antaranya jual beli.

Sebagaimana diketahui bahwa UUPA secara tegas menghendaki hapusnya "dualisme" dan untuk itu pula telah mengadakan kesatuan hukum (unifikasi) secara nasional. Dan dengan tidak terdapatnya defenisi di dalam UUPA tentang jual beli tanah mengingat bahwa hukum agraria sekarang mendasarkan pada hukum adat, sehingga secara otomatis pula pengertian jual beli tanah tetap berpedoman pada pengertian menurut hukum adat.

Dengan demikian, jelaslah bahwa dalam hal jual beli hak atas tanah dan hak-hak lainnya haruslah berdasarkan hukum adat, atau dapat dikatakan

bahwa pengertian jual beli tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), harus diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada ketika itu juga membayar harganya kepada penjual.

2.5 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli Tanah

Sebagaimana diketahui, pada hakekatnya suatu perjanjian jual beli tanah adalah peletakan hak dan kewajiban, baik untuk semua pihak maupun satu pihak yang terikat dalam perjanjian itu. Jual beli tanah menurut hukum perdata terbagi atas dua bagian yaitu perjanjian jual beli dan penyerahan haknya.

Menurut Andrian Sutedi (2007:13) bahwa, "Perjanjian dalam jual beli timbul akibat pihak penjual tanah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanahnya, sedangkan pihak pembeli tanah tersebut mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah disepakati".

Selanjutnya Aslan Noor (2006:61) mengemukakan pula bahwa, "Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan penyerahan yuridis sesuai hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam jual beli tanah tersebut".

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut adalah persetujuan atau persepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli tanah, termasuk salah satu dasar perjanjian yang menimbulkan hukum. Dengan demikian, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada saat terjadinya kesepakatan.

Adapun hak dan kewajiban penjual dalam proses jual beli tanah oleh (Soetomo, 2001:37), adalah sebagai berikut:

1. Hak penjual, meliputi:

- a. Penjual menuntut pembayaran sejumlah uang yang merupakan harga tanah jika tidak sesuai yang diperjanjikan.
- b. Menerima harga tanah pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.
- c. Menuntut pembeli jika tidak membayar harga pembelian.
- d. Menerima pembatalan pembelian dari pihak pembeli.
- e. Dapat menjual kembali tanah kepada pihak lain yang memelukannya jika tidak sesuai dengan perjanjian.

2. Kewajiban penjual, meliputi:

- a. Penjual menyerahkan hak milik atas tanah yang telah dijual dan pihak penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli.
- b. Pihak penjual bertanggung jawab terhadap segala gangguan atas tanah yang dibeli oleh pihak pembeli.
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut termasuk keamanan dan bebas dari cacat-cacat tersembunyi.
- d. Beritikad baik dalam melakukan penjualan tanah
- e. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi tanah akan dijual.
- f. Memperlakukan atau melayani pembeli secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

Selanjutnya hak dan kewajiban pembeli dalam proses jual beli tanah oleh (Soetomo, 2001:39), adalah sebagai berikut:

1. Hak Pembeli, meliputi:

- a. Hak untuk menerima tanah yang dibeli dari pihak penjual
- b. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi tanah yang akan dijual.
- c. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas tanah yang akan dijual.
- d. Hak untuk mendapatkan perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa secara patut.
- e. Hak untuk diperlakukan dan dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- f. Pembeli tidak bertanggung jawab segala akibat yang timbul dari tanah yang dibeli tersebut.

2. Kewajiban pembeli, meliputi:

- a. Membayar harga tanah pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.
- b. Biaya akta-akta jual beli dan biaya tambahan ditanggung oleh pembeli.
- c. Menerima tuntutan penjual jika tidak membayar harga pembelian.
- d. Pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian yang tidak sesuai dengan kesepakatan.

Jadi jual beli sebagai perjanjian timbal balik, tidak hanya meletakkan kewajiban kepada penjual, namun juga mempunyai hak. Hal yang penting bagi penjual adalah menuntut pembayaran sejumlah uang yang merupakan harga tanah sesuai yang diperjanjikan. Tidak terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak, maka dapat berakibat perjanjian jual beli atas tanah hak milik adalah menjadi batal atau batal atau dapat dituntut pembatalannya oleh pihak lain, baik disertakan pembayaran ganti rugi maupun tanpa ganti rugi. Hakim dalam menentukan sah atau tidaknya perjanjian tersebut ditunjuk dengan bukti-bukti atau keterangan lain dalam hal ini terjadinya sengketa atas obyek perjanjian.

2.6 Akibat Hukum yang Timbul Setelah Berlakunya UUPA Mengenai Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Menurut ketentuan UUPA, peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan setempat, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan selanjutnya dapat dilihat pada Pasal 19 UUPA, yang berbunyi: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah".

Ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, menunjukkan bahwa pengalihan hak atas tanah terjadi bilamana ada kehendak antara kedua belah pihak, yakni pembeli dan penjual untuk

mengikatkan diri mereka dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah yang merupakan suatu hubungan hukum. Jadi dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, peralihan hak itu adalah suatu perbuatan berpindahan hak seseorang kepada orang lain misalnya melalui jual beli, hibah dan wakaf.

Akibat berpindahnya hak seseorang kepada orang lain tersebut, maka secara yuridis kedudukan hak itu terhadap kedua belah pihak sudah akan mengalami perubahan, yakni setelah beralihnya hak itu, maka pemilik semula akan hapus haknya terhadap obyek yang dialihkan itu. Sedangkan penerima hak baru terhadap obyek yang dialihkan kepadanya akan mempunyai kewenangan untuk menguasai, memanfaatkan pengelola atau menggarap dan menikmatinya sebagaimana layaknya bagi seorang pemilik atas benda tersebut.

Dengan berlakunya UUPA, menghapuskan dualisme hukum pada masa penjajahan kolonial, sehingga bangsa Indonesia telah mempunyai unifikasi hukum agraria, maka di seluruh tanah air harus disesuaikan statusnya atau konversi menjadi salah satu hak atas tanah menurut UUPA. Ketentuan tersebut dapat dilihat dalam UUPA pada konsideran memutuskan dengan mencabut beberapa peraturan dan dinyatakan tidak berlaku. Dengan demikian, UUPA ini mengatur mengenai hal-hal pokok saja sehingga diperlukan peraturan pelaksanaan yang sesuai dengan kehendak dari undang-undang itu sendiri.

Berlakunya UUPA, menyebabkan terjadinya perubahan hukum secara mendasar terhadap hak-hak atas tanah, subyek serta dasar-dasar hukum barat. Hal ini sesuai dengan tujuan UUPA yang dijelaskan dalam penjelasan umumnya sebagai berikut:

- a. Meletakkan dasar-dasar dari penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Perbuatan hukum yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah dapat berupa perjanjian jual beli dan sebagainya sepanjang menyangkut atas tanah, tentunya mempunyai akibat hukum dan harus disesuaikan dan tunduk pada UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli harus disesuaikan dan tunduk pada UUPA dan peraturan-peraturan lainnya yang lebih rendah kedudukannya, yaitu disesuaikan dengan kondisi khususnya pada daerah tersebut, yang implikasinya bahwa eksistensi tanah-tanah yang ada sebagian besar merupakan tanah adat.

Jual beli terjadi setelah hak milik itu berpindah sesudah barang yang dibeli itu diserahkan. Dalam hal ini, jika suatu perjanjian mengenai suatu benda yang harus diserahkan oleh satu pihak kepada pihak lain, maka hak atas benda baru tercipta apabila benda itu sudah diserahkan.

Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Akibat hukum berpindahnya hak atas tanah seseorang kepada orang lain, maka si penerima hak baru menjadi hak miilik mempunyai kewajiban antara lain:

- a. Segala akibat biaya, untung dan rugi yang timbul karena peralihan/ pemberian hak milik maupun segala tindakan penguasaan atas bidang tanah tersebut adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya oleh penerima hak.
- b. Penerima hak diwajibkan membayar uang pemasukan sebesar sebagaimana tercantum dalam aturan yang telah ditetapkan melalui Kantor Pertanahan.

Mengenai risiko atas barang yang dijual, tetap berada pada pihak penjual sampai dengan ditimbang, diukur dan dihitung. Hal ini diatur dalam Pasal 1461 KUHPerdota bahwa jika barang-barang tidak dijual menurut tumpukan tetapi menurut berat, jumlah atau ukuran maka barang-barang itu tetap atas tanggungan si penjual hingga barang-barang ditimbang, dihitung atau diukur.

Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menghapuskan setiap tindakan yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, tanpa dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Pasal ini merupakan perwujudan dari Pasal 26 ayat (1) UUPA, yang berbunyi: Jual beli, penukaran, penghibaan, pemberian dengan wasiat, pemberi menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya di atas dengan Peraturan Pemerintah.

Pelaksanaan jual beli tanah yang hanya dilaksanakan dihadapan Kepala Desa/Lurah, tidak ditemukan suatu bukti otentik tentang jual beli hak milik atas tanah, sebab pelaksanaannya tidak diadakan dihadapan PPAT yang berwenang. Cara tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan karena bersikap memaksa. Hal ini dapat dilihat dalam kalimat "Hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang" (Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997). Jadi, kata "hanya" menunjukkan bahwa proses peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa jual beli hak milik atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, sebab jika tidak demikian bagaimana PPAT itu dapat membuat aktanya. Atas dasar pertimbangan tersebut, maka peralihan hak yang tidak dilakukan di hadapan PPAT atau yang dilakukan di hadapan pejabat yang tidak berwenang jual beli yang demikian kekuatan hukumnya sangat lemah, karena akta peralihan haknya hanya dibuat di bawah tangani.

BAB 3

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

3.1.1 Kondisi Fisik Kecamatan Tamalanrea

Kecamatan Tamalanrea merupakan salah satu wilayah kecamatan yang terdapat di Kota Makassar, yang secara administratif berbatasan dengan:

- a. Sebelah Utara : Kecamatan Biringkanaya
- b. Sebelah Timur : Kecamatan Biringkanaya
- c. Sebelah Selatan : Kecamatan Panakukkang
- d. Sebelah Barat : Kecamatan Tallo

Kecamatan Tamalanrea terdiri dari 6 kelurahan, yaitu Kecamatan Tamalanrea, Tamalanrea Jaya, Tamalanrea Indah, Kapasa, Bira dan Parang Loe dengan luas wilayah administrasi pemerintahan seluas atau 3.910 ha atau 1,75% dari luas wilayah Kota Makassar.

3.1.2 Keadaan Penduduk

Penduduk merupakan sekelompok orang yang bertempat tinggal dan menetap pada suatu tempat yang memiliki aturan-aturan yang mengikat hidup mereka, sehingga dapat hidup berdampingan secara utuh dan diatur oleh hukum dan kaidah yang berlaku di daerah tersebut.

Komposisi penduduk menurut jenis kelamin dapat ditunjukkan dengan rasio jenis kelamin. Rasio jenis kelamin penduduk Kota Makassar yaitu 97 yang berarti

setiap 100 penduduk wanita terdapat 97 penduduk laki-laki. Penduduk Kota Makassar tahun 2004 tercatat sebanyak 115.981 jiwa yang terdiri dari 57.269 laki-laki dan 58.713 perempuan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1

Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kecamatan tamalanrea, 2007

No.	Kelompok Umur	Jumlah Penduduk (jiwa)		
		Pria	Wanita	Jumlah
1.	0 – 14	16.956	16.474	33.430
2.	15 – 24	14.107	15.287	29.394
3.	25 – 34	11.367	11.767	23.134
4.	35 – 44	6.852	6.794	13.646
5.	45 – 54	4.265	4.173	8.438
6.	55 keatas	3.721	4.218	7.939
Total		57.269	58.713	115.981

Sumber : Kantor Statistik Kota Makassar, 2008

Tabel di atas menunjukkan bahwa penduduk yang non produktif adalah penduduk berusia antara 0-14 tahun dengan jumlah penduduk 33.430 jiwa dan 55 tahun ke atas dengan jumlah penduduk 7.939. Kedua struktur umur tersebut jumlah penduduknya sebanyak 41.369 jiwa dari seluruh jumlah penduduk di Kecamatan Tamalanrea. Jadi dapat dikatakan hampir separoh dari jumlah penduduk adalah penduduk yang tidak produktif. Sedangkan penduduk yang produktif adalah penduduk yang berusia antara 15-54 tahun sebanyak 74.612 jiwa dari jumlah penduduk Kecamatan Tamalanrea.

3.1.3 Mata Pencaharian Penduduk

Penduduk di Kecamatan Tamalanrea memiliki mata pencaharian yang berbeda-beda, yaitu: petani dan nelayan, peternak, industri, pedagang, buruh, pegawai dan lain-lain. Adapun keadaan penduduk berdasarkan mata pencaharian di Kecamatan Tamalanrea dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 2
Keadaan Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian
di Kecamatan Tamalanrea tahun 2007

No.	Mata Pencaharian	Jumlah (jiwa)	Persentase (%)
1.	Petani/Nelayan	3.297	3,78
2.	Peternak	1.570	1,80
3.	Industri	7.579	8,69
4.	Pedagang	54.070	62,00
5.	Buruh	7.352	8,43
6.	Pegawai	9.244	10,60
7.	Jasa	4.099	4,70
Total		87.210	100,00

Sumber: Kantor Statistik Kota Makassar, 2008

Pada Tabel di atas menunjukkan bahwa sebagian besar penduduk di Kecamatan Tamalanrea bermata pencaharian sebagai pedagang sebanyak 54.070 jiwa atau 62%. Sedangkan bermata pencaharian sebagai peternak jumlahnya paling rendah yaitu 1.570 jiwa atau 1,80 %. Kecamatan Tamalanrea yang dikenal sebagai kota perdagangan pada umumnya sektor industri dan perdagangan yang paling banyak ditekuni. Hal ini ditunjang oleh wilayah Kecamatan Tamalanrea semakin padat

dengan penduduk yang berasal dari daerah untuk mencari nafkah atau sebagai buruh, sehingga memungkinkan kegiatan perdagangan juga semakin berkembang.

3.1.4 Keadaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak milik atas tanah merupakan suatu kewajiban karena hak atas tanah tersebut bukan hanya memberikan wewenang kepada pemiliknya, tetapi sekaligus merupakan kewajiban agar tanah yang dihaki tidak ditelantarkan. Adapun keadaan peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea bersertifikat dan belum bersertifikat selama tahun 2003-2007 dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 3

Keadaan Luas Bidang Peralihan Hak Milik Atas Tanah
di Kecamatan Tamalanrea
Tahun 2003-2007

Tahun	Luas Bidang Peralihan Tanah (m ²)	Tanah Bersertifikat (m ²)	Tanah Belum Bersertifikat (m ²)
2003	143.610	98.420	45.190
2004	172.103	110.472	61.631
2005	225.819	138.073	87.746
2006	283.620	178.534	105.086
2007	318.400	202.880	115.520
Rata-rata	228.710	145.676	83.035

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Makassar

Tabel di atas menunjukkan keadaan luas bidang peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea selama tahun 2003-2007 mengalami peningkatan setiap tahun dengan rata-rata 228.710 m², dan yang bersertifikat 145.676 m², dan tanah yang belum bersertifikat seluas 83.035 m². Hal ini berarti luas bidang peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea yang memiliki sertifikat lebih banyak dibanding luas tanah yang belum bersertifikat, sehingga dapat dikatakan bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea cukup terlaksana dengan baik.

Sebagaimana dikemukakan oleh M. Haris, Kepala PPAT Kecamatan Tamalanrea (wawancara tanggal 12 September 2008) bahwa:

Partisipasi masyarakat Kecamatan Tamalanrea dalam proses peralihan hak atas tanah dapat diwujudkan dengan baik, karena keinginan masyarakat untuk mengalihkan hak atas tanahnya cukup besar. Masyarakat Kecamatan Tamalanrea sendiri telah menyadari pentingnya pengalihan hak atas tanah karena akan memperjelas status tanah yang dimilikinya.

Berdasarkan pendapat tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa pengalihan hak atas tanah di Kecamatan Tamalanrea sudah dilakukan dengan baik, walaupun belum sepenuhnya terlaksana sesuai aturan, karena masih ada tanah yang belum bersertifikat padahal sudah lama peralihan haknya dilakukan, hal ini terlihat masih sedikit tanah masyarakat yang bersertifikat.

Peralihan hak atas tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dengan kekuatan pembuktian sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea tahun 2003 sampai tahun 2007 mengalami

peningkatan setiap tahun. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dimiliki oleh masyarakat dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Adapun perkembangan jumlah sertifikat hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea selama tahun 2003-2007 dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4
Perkembangan Jumlah Sertifikat Hak Milik Atas Tanah
di Kecamatan Tamalanrea Makassar
Tahun 2003-2007

Tahun	Luas Tanah (m ²)	Jumlah Sertifikat Hak Milik	Perkembangan (%)
2003	98.420	62	-
2004	110.472	69	11,29
2005	138.073	78	13,04
2006	178.534	90	15,38
2007	202.880	111	23,33
Rata-rata	145.676	82	15,76

Sumber: Kantor Kecamatan Tamalanrea, 2008

Berdasarkan tabel di atas, dapat dijelaskan bahwa jumlah sertifikat hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea selama tahun 2003-2007 mengalami peningkatan setiap tahun dengan rata-rata 82 sertifikat atau kenaikan 15,76 % dari luas tanah yang bersertifikat 145.676 m². Peningkatan jumlah pembuatan sertifikat hak milik menunjukkan peningkatan kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan peralihan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan tanahnya.

Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan hukum atau kepastian hukum yang kuat daripada hak atas tanah yang tidak terdaftar dan dapat dijadikan jaminan bagi para pemilik tanah. Dan tentunya kebijakan ini sangat membantu masyarakat yang memiliki tingkat ekonomis lemah untuk dapat merubah hidup mereka menjadi lebih baik.

Besarnya jumlah pembuatan sertifikat hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea, karena masyarakat bermaksud mendapatkan akta hak milik yang dapat menjamin keamanan dan kepastian hukum serta tertib administrasi terhadap hak atas tanah yang dimilikinya.

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Kamsidin Arib, salah seorang PPAT Kota Makassar, (wawancara tanggal 12 September 2007) bahwa:

Sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan jaminan untuk pengambilan kredit pada bank, sehingga dapat membantu perekonomian masyarakat setempat terutama dalam mengubah pola hidup mereka menjadi lebih baik. Selain itu, sertifikat hak milik akan menjamin keamanan atas yang tanah dimilikinya dengan mendapatkan kepastian hukum.

Berdasarkan pendapat tersebut, dapat dijelaskan bahwa kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea sudah banyak warga masyarakat pemilik sertifikat tanah dijadikan jaminan atas suatu utang, karena mendaftarkan (sertifikat) hak milik atas tanah akan menjamin keamanan dan kepastian hukum serta tertib administrasi hak atas tanah yang dimiliki warga.

3.2 Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar

Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Tamalanrea telah mengacu pada ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah yang sudah dibukukan maka pejabat sering menolak permintaan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah karena:

- a. Permintaan itu tidak sesuai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan;
- b. Tanah yang menjadi obyek perjanjian masih dalam keadaan perselisihan (sengketa)
- c. Tidak disertai surat-surat bukti pembayaran biaya pendaftaran.

Apabila persyaratan ini tidak dipenuhi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah, berhak menolak untuk melakukan pembuatan akta. PPAT dalam kedudukannya bahwa jasa pelayanan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada masyarakat tersebut masih sangat diperlukan dan tidak boleh diabaikan. Seorang Pejabat Pembuat Akta dituntut memberikan pelayanan yang baik dan cepat yang tentunya tidak menyimpang dari prosedur hukum dan persyaratan-persyaratan yang telah ada.

Telah diuraikan bahwa persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi sebelum dilakukan pembuatan akta peralihan hak disesuaikan dengan obyek-obyek peralihan haknya, dalam hal ini seperti melalui jual beli, yaitu obyek-obyeknya, tanah-tanah yang sudah bersertifikat dan peralihan hak yang obyeknya tanah-tanah yang belum bersertifikat atau hak atas tanah yang tidak memiliki akta PPAT.

Prosedur yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta (sertifikat) sebagaimana yang dikemukakan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, yaitu sebelum pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dimohon, harus dilaporkan atau didaftarkan dulu kepada Kantor Kecamatan setempat. Kemudian para pihak atau kuasanya bersama-sama saksi-saksi langsung menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah menyampaikan kehendaknya, bukan cuma satu pihak dan pihak lain cukup melampirkan identitasnya. Hal ini merupakan upaya untuk mengetahui apakah para pihak tersebut berhak atas tanah yang dimohon.

Selanjutnya, syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam membuat akta peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, sebagaimana yang dikemukakan oleh A. Baharuddin, selaku Sub Seksi Peralihan Hak dan Pembebanan Hak Atas Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar (Wawancara tanggal 19 September 2007), adalah:

a. Untuk tanah-tanah yang sudah dibukukan:

- (1) Sertifikat tanah yang asli;
- (2) Surat keterangan pendaftaran tanah dari kantor pertanahan setempat;
- (3) Surat pernyataan pemilik tanah bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, sitaan atau tidak dijadikan jaminan yang disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh pemerintah setempat;
- (4) Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran dari Kantor Perumahan setempat;

- (5) Kartu tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran dari Kantor Pertanahan setempat;
 - (6) Surat Keterangan Warisan bagi tanah-tanah warisan;
 - (7) Surat tanda bukti pembayaran pajak terakhir;
 - (8) Surat-surat atau keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu.
- b. Untuk tanah yang belum bersertifikat:
- (1) Surat tanda bukti pemilikan tanah dari Kepala Desa/Kelurahan yang dikuatkan oleh Camat setempat;
 - (2) Surat tanda Bukti Pemilikan seperti rincik, girik, SPPT PBB, dan lain-lain;
 - (3) Ketentuan nomor (2) sampai dengan (8) bagi tanah-tanah yang belum bersertifikat.

Pada umumnya akta dibuat dalam rangka 4 (empat); satu rangkap asli dengan material secukupnya untuk arsip PPAT, satu rangkap salinan dengan materai secukupnya dikirim ke Kantor Pertanahan untuk kebutuhan permohonan peralihan hak, dan pendaftaran satu rangkap salinan tanpa materai untuk pemohon, dan satu rangkap untuk kelengkapan permohonan izin pemindahan hak atas tanah secara jual beli.

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan di Kecamatan Tamalanrea menunjukkan bahwa, semua data yang dibuat dihadapan PPAT masih ada yang belum memenuhi persyaratan-persyaratan yang ada. Hal ini dapat dilihat dari adanya pandangan responden tentang terlaksana tidaknya peraturan hak milik atas karena jual di Kecamatan Tamalanrea tahun 2008 yang dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 5

Tanggapan Responden tentang Apakah Peraturan Sudah
Dilaksanakan di Kecamatan Tamalanrea
Tahun 2007

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Ya	37	74
Tidak	13	26
Jumlah	50	100

Sumber: Hasil Pengolahan Data Angket

Tabel di atas menunjukkan bahwa tanggapan responden tentang peraturan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea, yang menanggapi sudah terlaksana sebanyak 37 orang atau 74 % karena responden tersebut tidak mengalami kesulitan terutama dalam pengurusan pengalihan hak milik atas tanah yang dimilikinya dan yang menanggapi belum terlaksana sebanyak 13 orang atau 26 %, karena pengurusan peralihan hak milik tersebut masih dalam proses terutama tanah bermasalah.

Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea yang belum terlaksana dengan baik disebabkan karena tanah yang dimohon belum pernah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Demikian pula hanya sebagian para pihak (penjual dan pembeli) menghadap langsung ke PPAT menyampaikan kehendaknya, tetapi kadang diwakili oleh orang lain yang dikuasakan; sedang pihak yang bersangkutan hanya melampirkan identitasnya saja dan tidak menyertakan surat keterangan pendaftaran tanah serta surat bukti pembayaran biaya pendaftaran tanah.

Kewajiban mendaftarkan lebih dahulu tanah yang dimohon pada Kantor Pertanahan sebelum dilakukan pembuatan akta tidak pernah dilakukan, tetapi sebaliknya pendaftaran tersebut dilakukan setelah akta itu sudah selesai dibuat. Oleh karena itu, persyaratan yang tidak pernah dipenuhi dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah ada dua, yaitu: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Surat Bukti Pembayaran Biaya Pendaftaran dari Kantor Pertanahan, dimana kedua surat pernyataan ini hanya dapat diperoleh melalui pendaftaran. Hal ini merupakan bukti bahwa yang dibuat di hadapan PPAT setempat masih ada ketentuan yang tidak diindahkan.

Kedua persyaratan di atas sangat penting untuk mengatasi timbulnya masalah-masalah tanah, sebab fungsi Surat Pendaftaran Tanah adalah untuk mencocokkan data keadaan berdasarkan daftar tanah yang ada pada Kantor Pertanahan dan keadaan tanah berdasarkan sertifikat dan surat-surat tanda bukti Pembayaran Biaya Pendaftaran tanah harus dilampirkan sebelum akta peralihan hak atas tanah dibuat.

Melihat keadaan tersebut, menurut Nasaruddin, staf PPAT Kota Makassar, (wawancara tanggal 25 September 2007) bahwa:

Surat keterangan pendaftaran tanah dan surat bukti pembayaran biaya pendaftaran merupakan suatu kebijakan yang sementara ditempuh untuk mencegah timbulnya keresahan dalam masyarakat. Di samping itu, agar pelayanan kepada masyarakat tetap berjalan sebagaimana mestinya, maka sambil membenahi kekurangan secara bertahap lewat bimbingan dan penyuluhan oleh PPAT.

Alasan lain yang dikemukakan oleh Alim Achmad, staf Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar (wawancara tanggal 28 September 2007) bahwa:

Di samping kurangnya pengetahuan masyarakat tentang keharusan akta peralihan hak tanah itu untuk didaftarkan juga keadaan ekonomi masyarakat yang belum memungkinkan untuk membayar biaya pembuatan akta tanah sekaligus biaya pendaftaran, oleh karena itu bagi masyarakat dilakukan secara bertahap.

Sebagaimana ketentuan tanggal pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan harus mendahului tanggal pembuatan akta sertifikat tanah, disamping itu klausula yang sangat penting diperhatikan dalam peralihan hak atas tanah pembuatan akta jual belinya dilakukan oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena akta PPAT dimaksud merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan permohonan pendaftaran hak atas tanah guna mendapatkan sertifikat hak kepemilikan.

Setelah dikemukakan mengenai prosedur atau tata cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah, selanjutnya dikemukakan juga mengenai prosedur atau tata cara pengisian dari akta peralihan hak atas tanah dengan melalui jual beli. Memperhatikan isi formulir akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka prosedur pengisian Akta Peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli harus diperhatikan berbagai syarat yang penulis kutip dari hasil penelitian, sebagai berikut:

- a. Mengenai waktu pembuatan akta harus diisi berturut-turut hari. Tanggal dan tahun pembuatan yang selanjutnya diisi pula secara jelas nama Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Wilayah Pejabat Pembuat Akta Tanah dimuka akta itu dibuat;
- b. Mengenai para pihak yang mengadakan perjanjian harus dicantumkan nama terang, umur, pekerjaan, alamat, dan kewarganegaraan yang dapat dilihat pada kartu tanda penduduk yang dipunyai atau dilampirkan;

- c. Mengenai tanahnya, tiap akta yang boleh mengenai satu bidang tanah dan harus disebutkan nomor hak dan nomor pendaftarannya jika tanahnya sudah bersertifikat, harus pula dicantumkan apakah yang diperjanjikan itu sebagian atau seluruhnya, jika tanah yang diperjanjikan belum dibukukan maka harus disebut dengan memberi nama bekas tanah milik adat. Letak dan batasnya disebutkan secara jelas, luasnya dicantumkan berdasarkan luas yang ada pada sertifikat, sedang untuk tanah yang belum bersertifikat berdasarkan Surat Pajak Bumi yang dimiliki;
- d. Mengenai bangunan dan tanaman di atas tanah yang menjadi obyek perjanjian harus pula dicantumkan secara jelas karena peralihan hak atas tanah juga termasuk bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
- e. Mengenai saksi harus diperhatikan bahwa sesuai ketentuan Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 maka saksi bagi tanah-tanah yang belum bersertifikat harus Kepala Desa/Kelurahan dan seorang Pemerintah Desa, dan bagi tanah yang sudah bersertifikat kesaksian Kepala Desa/Kelurahan dan seorang Pemerintah Desa hanya bila dianggap perlu, jadi dalam hal ini boleh orang lain saja yang memenuhi persyaratan;
- f. Mengenai penandatanganan akta hendaknya dilakukan setelah isi akta dibacakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dihadapan para pihak (penjual dan pembeli) dan saksi-saksi, penandatanganan akta dilakukan berturut oleh penjual, pembeli, saksi dan kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dari hasil pengamatan dan observasi yang penulis lakukan di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar menunjukkan bahwa, syarat (a) sampai dengan syarat (f) pada umumnya sudah dipenuhi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta jual beli hak milik atas tanah merupakan suatu bentuk perjanjian formal, oleh karena baik bentuk maupun beberapa klausa di dalam akta tersebut telah ditentukan oleh in casu Menteri Dalam Negeri. Sebagai bentuk perjanjian formal, maka tidak ada bentuk perjanjian lain yang bermaksud pengalihan hak milik atas tanah kecuali dengan akta jual beli tersebut.

Apabila diperhatikan akta jual beli hak milik atas tanah, maka akta jual beli hak atas tanah difungsikan sebagai berikut, yaitu:

- a. Sebagai alat pembuktian yang kuat;
- b. Sebagai akta penyerahan hak milik atas tanah yang dijual;
- c. Sebagai kwitansi pembayaran;
- d. Akta jual beli berfungsi sebagai akta otentik.

Untuk mengetahui apakah prosedur pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar dalam praktek sudah sesuai dengan UUPA dan PP No. 24/1997 dan peraturan lainnya, khususnya pada Kantor BPN Kota Makassar, maka telah dilakukan wawancara dan mengedarkan angket terhadap 50 responden. Hasil wawancara diperoleh jawaban dari beberapa pertanyaan yang diajukan sebagaimana dapat diuraikan berikut ini.

Berdasarkan hasil dari angket yang disebar, diperoleh beberapa jawaban yang berkaitan dengan pelaksanaan peralihan suatu hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar, yaitu: sebagian responden menanggapi bahwa peralihan hak milik atas tanah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk memperoleh sertifikat hak milik, umumnya responden menanggapi telah melakukan pendaftaran di Kantor BPN Kota

Makassar. Hal ini menunjukkan bahwa prosedur pelaksanaan peralihan suatu hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea menurut UUPA dan PP No. 24/1997 dan peraturan lainnya, sudah diterapkan tetapi belum terlaksana dengan baik.

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Kamsidin Arib, salah seorang PPAT Kecamatan Tamalanrea (wawancara tanggal 27 September 2007) bahwa:

Prosedur peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar, sudah diterapkan sesuai UUPA dan PP No. 24/1997 dan peraturan lainnya. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dimilikinya.

Dengan demikian, pelaksanaan peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak milik atas tanah serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak milik atas tanah yang bersangkutan, dan kemudian sertifikat hak milik diserahkan kepada pemegang hak milik tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa prosedur pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar pada dasarnya tetap mengacu kepada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tanggapan responden tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 6

Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena
Jual Beli di Kecamatan Tamalanrea

No.	Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
1.	Baik	17	34,00
2.	Cukup baik	24	48,00
3.	Kurang baik	7	14,00
4.	Tidak baik	2	4,00
Jumlah		50	100,00

Sumber: Hasil Pengolahan Data Angket, 2007

Berdasarkan tabel di atas, dapat dijelaskan bahwa tanggapan responden tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea terdapat 17 orang atau 34% responden yang menyatakan baik, karena peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang dilakukan di depan PPAT tidak mendapatkan kesulitan karena tanah yang diperjual belikan tersebut bukan tanah sengketa dengan melengkapi surat bukti pendaftaran tanah, responden yang menanggapi cukup baik terdapat 24 orang atau 48% karena tidak mendapatkan hambatan dalam pelaksanaan peralihan hak milik tersebut kecuali jika tanah tersebut statusnya tidak jelas atau tanah sengketa. Sedangkan responden yang menyatakan kurang baik terdapat 7 orang atau 14% dan tidak baik terdapat 2 orang atau 4% karena pemohon sedikit mendapat kendala dalam peralihan milik melalui jual beli tanah yang tidak jelas statusnya terutama tanah warisan yang dijual tanpa persetujuan dari semua ahli warisnya.

3.3 Hambatan Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar

Tanah sejak dahulu sampai sekarang dan bahkan pada masa yang akan datang, merupakan wadah material dalam melaksanakan segala kehidupan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, sebab di atas tanah itulah terlaksana segala aspek kegiatan manusia dalam mengisi kehidupannya. Dalam masalah tanah di negara kita hingga dewasa ini, baik di desa maupun di kota pada umumnya tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, apakah tanah itu untuk pertanian, perkebunan, perumahan dan lain sebagainya, terutama dewasa ini tanah mempunyai nilai yang sangat tinggi. Hal ini tentunya disebabkan karena bertambah pesatnya perkembangan penduduk yang mengakibatkan kebutuhan umum akan tanah semakin meningkat pula, sedang tanah tidak bertambah.

Dalam pada itu, tidak mengherankan kalau dalam penguasaan dan pemilikan tanah sering terjadi suatu perselisihan atau sengketa tanah, yang pada akhirnya harus diselesaikan oleh Pengadilan Negeri, demi mendapatkan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, sepanjang tidak terjadi perdamaian.

Berdasarkan dari uraian tersebut, maka M. Haris, Kepala PPAT Kecamatan Tamalanrea (wawancara tanggal 27 September 2007) bahwa:

Kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli dalam prakteknya di Kecamatan Tamalanrea antara lain: masih ada masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah bukan di hadapan PPAT, dan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang aturan pertanahan.

Adapun kendala-kendala sebagaimana yang dikemukakan tersebut di atas akan diuraikan sebagai berikut:

- a. Masih ada masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah bukan di hadapan PPAT

Suatu kenyataan bahwa tingkat kesadaran hukum masyarakat Indonesia masih relatif rendah, terutama pada masyarakat pedesaan, dan sebagian masyarakat perkotaan masih kurang mengetahui hukum yang berlaku. Walaupun ada juga yang mengatakan bahwa setiap orang dipandang mengetahui hukum atau undang-undang.

Demikian halnya dengan ketentuan bahwa setiap peralihan suatu hak milik atas tanah, harus dibuat dihadapan PPAT, namun tidak semua orang mengetahuinya, terutama warga masyarakat pedesaan dan pinggiran kota, sehingga dalam mengadakan perjanjian dengan mengalihkan hak atas tanah termasuk melalui jual beli masih ada yang melakukan bukan di hadapan PPAT yang berwenang. Peralihan hak milik atas tanah secara jual beli pada umumnya dilakukan di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT, meski hanya biasa dilakukan/dihadiri oleh aparat Desa/Kelurahan.

Menurut M. Haris, Kepala PPAT yang berkedudukan di Kecamatan Tamalanrea, (wawancara tanggal 27 September 2007) bahwa:

Salah satu faktor yang menyebabkan sehingga masih ada masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli bukan dihadapan PPAT karena masih kuatnya pengaruh adat dan kebiasaan. Peralihan hak (jual beli) menurut hukum adat terjadi dipandang sah jika sudah ada kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan transaksi dan aparat Desa/Kelurahan setempat.

Hal ini identik yang dikemukakan oleh Najamuddin, warga masyarakat Kecamatan Tamalanrea (wawancara tanggal 10 September 2007) bahwa:

Saya (Najamuddin) pernah melakukan jual beli tanah kepada orang lain tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi sampai sekarang sudah 15 tahun yang lalu tidak pernah ada yang menggugat selama tanah itu saya beli.

Berdasarkan pendapat tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa jual beli tanah yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Tamalanrea Makassar masih ada yang melakukan di hadapan Kepala Lurah setempat dengan dihadiri oleh beberapa saksi atau tanpa melalui PPAT yang berwenang. Proses peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPTA yang berwenang.

Adapun pandangan responden mengapa peralihan hak tidak dibuat di PPAT dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 7

Pandangan Responden Mengapa Peralihan Hak Tidak Dibuat di PPAT

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
1. Tidak tahu	10	20
2. Pengurusan rumit	15	30
2. Pelayanan kurang baik	18	36
3. Biaya besar	7	14
Jumlah	50	100

Sumber: Hasil Pengolahan Data Angket

Tabel di atas menunjukkan bahwa pandangan responden tentang peralihan hak tidak dibuat di PPAT, yang menyatakan tidak tahu terdapat 10 orang atau 20 %, menyatakan pengurusan rumit sebanyak 15 orang atau 30%

terutama tanah-tanah yang bermasalah serta melampirkan data-data yang dapat memperkuat bukti, yang menyatakan pelayanan kurang baik terdapat 18 orang atau 36% karena dalam pengurusan pengalihan hak responden belum mendapatkan informasi pengalihan hak dengan jelas, dan yang menyatakan biaya besar terdapat 7 orang atau 14 % karena dalam pengurusan peralihan hak responden harus mengeluarkan biaya yang cukup besar.

Jika ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dijadikan sebagai tolak ukur, maka peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang tidak dilakukan oleh dan dihadapan PPAT, keabsahannya tidak kuat atau kekuatan hukumnya lemah.

Adapun tanggapan responden tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 8

Mengapa Peralihan Hak Milik Atas Tanah melalui Jual Beli Dilakukan Dihadapan PPAT di Kecamatan Tamalanrea

No.	Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
1.	Mengenai kepastian hukum	25	50
2.	Pelayanan baik	10	20
3.	Sedikit biaya	7	14
4.	Tidak berbelit-belit	8	16
Jumlah		50	100

Sumber: Hasil Pengolahan Data Angket, 2007

Berdasarkan tabel di atas, dapat dijelaskan bahwa tanggapan responden tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea yang menyatakan ada kepastian hukum terdapat 25 orang atau 50%, karena tanah mereka mendapatkan kejelasan dan kekuatan yuridis akta peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah dimana proses pengajuan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk mendapatkan jaminan hukum, pelayanan baik terdapat 10 orang atau 20% karena selama proses peralihan tetap mendapatkan informasi atau kejelasan sehingga tidak ditemukan kesulitan, responden menyatakan sedikit biaya terdapat 7 orang atau 14%, membutuhkan biaya yang relatif sedikit dimana tidak terlalu banyak pihak yang terlibat dalam proses tersebut, dan responden menyatakan tidak berbelit-belit terdapat 8 orang atau 16% karena pengurusan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tersebut berbelit-belit.

Sebagaimana yang dikemukakan oleh A. Baharuddin, salah seorang PPAT yang berkedudukan Kota Makassar, (wawancara tanggal 27 September 2007) bahwa:

Peralihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan akta PPAT, pada hakekatnya dilakukan dihadapan PPAT tersebut. Sebab jika tidak demikian PPAT membuat aktanya, sehingga pembelian/penerimaan yang tidak dilakukan di hadapan PPAT itu bukanlah peralihan yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli/penerima.

Meskipun telah ada ketentuan-ketentuan yang dikemukakan tersebut di atas, akan tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa kenyataan masih banyak pelaksanaan transaksi peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang tidak

dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini terjadi utamanya pada masyarakat, masih cenderung untuk melakukan cara jual beli tanah menurut hukum adatnya, yaitu hanya dilakukan secara di bawah tangan.

b. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat tentang Aturan Pertanahan

Sebagaimana telah dikemukakan terdahulu, bahwa walaupun dalam asas ilmu hukum dikenal adanya suatu adagium yang menyebutkan bahwa setiap orang dianggap tahu akan hukum, namun dalam prakteknya pengetahuan mereka menurut asas ini belum sepenuhnya dapat menjadi jaminan mereka yang bersangkutan atau faham akan hukum itu sendiri.

Hal tersebut di atas, dapat dibuktikan dengan adanya pengakuan dari beberapa warga masyarakat di Kecamatan Tamalanrea, bahwa pelaksanaan dan penerapan dari ketentuan Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, mereka tidak/kurang mengerti maksudnya. Dengan adanya pengakuan dari masyarakat tersebut, dapatlah kita maklumi bahwa pada dasarnya pengetahuan yang kurang itu semata-mata adalah menyangkut ketidakmengertian mereka akan aturan pertanahan tentang bagaimana seharusnya, baik dari segi pemahaman maupun dari segi penerapannya ataupun pelaksanaannya.

Adapun tanggapan responden tentang kurangnya pengetahuan masyarakat tentang aturan pertanahan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 9

Tingkat Pengetahuan Masyarakat tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah
di Kecamatan Tamalanrea
N = 50

No.	Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
1.	Sangat tinggi	13	26,00
2.	Tinggi	17	34,00
3.	Rendah	11	22,00
4.	Sangat rendah	9	18,00
Jumlah		50	100,00

Sumber: Hasil Pengolahan Data Angket, 2007

Berdasarkan tabel tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa tanggapan responden tentang pengetahuan masyarakat mengenai aturan pertanahan, yang menyatakan sangat tinggi terdapat 13 orang atau 26% karena sebelum pengurusan telah mendapatkan informasi yang jelas dari staf Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak lagi kesulitan dalam proses pengukuran, dan responden menyatakan tinggi terdapat 17 orang atau 34% karena hanya mendapatkan informasi dari teman atau kerabat mengenai proses pengukuran. Sedangkan responden yang menyatakan rendah terdapat 11 orang atau 22% karena mereka kurang aktif mencari informasi tentang prosedur dan persyaratan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, dan responden yang menyatakan sangat rendah terdapat 9 orang atau 18% karena mereka tidak aktif mencari informasi baik dari teman maupun PPAT tentang prosedur sehingga dalam pengurusan mendapat kesulitan dan hambatan.

Oleh karena itu, adanya adagium yang menyebutkan bahwa semua orang tahu akan hukum, maka perlu kiranya disempurnakan dengan langsung memberikan penyuluhan hukum pertanahan ini kepada masyarakat, agar benar-benar paham dan mengerti dan selanjutnya dapat melaksanakan ketentuan peraturan pertanahan tersebut sebagaimana mestinya.

Selain dari kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah, melalui jual beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar tersebut di atas, menurut Aminuddin, selaku Sub Seksi Peralihan Hak dan Pembebanan Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Makassar (wawancara tanggal 28 September 2007) bahwa:

- a. Masih banyak masyarakat yang mengajukan permohonan peralihan hak milik atas tanah secara jual beli tidak menggunakan akta, melainkan hanya surat keterangan saja, sehingga masih membutuhkan pertimbangan khusus dalam penyelesaiannya;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta terkadang diperhadapkan dengan status tanah yang diajukan oleh pemohon untuk peralihan hak melalui jual beli, dimana tanah tersebut statusnya tidak jelas bahkan ada dalam sengketa;
- c. Letak tanah tersebut tidak jelas batas-batasnya;
- d. Tanah warisan yang akan dijual tanpa persetujuan dari saudara-saudaranya (ahli waris).

Adapun tanggapan responden tentang faktor penghambat proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 10

Faktor Penghambat Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah
di Kecamatan Tamalanrea
N = 50

No.	Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
1.	Tidak menggunakan akta	7	14
2.	Status tanah tidak jelas	24	48
3.	Letak tanah tidak jelas batasnya	15	30
4.	Tanah warisan	4	8
Jumlah		50	100

Sumber: Hasil Pengolahan Data Angket, 2007

Berdasarkan tabel di atas, dapat dijelaskan bahwa faktor penghambat pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Tamalanrea, bahwa responden yang mengatakan tidak menggunakan akta terdapat 7 orang atau 14% karena hanya menggunakan surat keterangan saja sehingga dalam penyelesaian membutuhkan pertimbangan, responden yang menyatakan status tanah tidak jelas terdapat 24 orang atau 48% karena status tanah yang diperjualbelikan tersebut umumnya tanah sengketa, responden yang menyatakan letak tanah tidak jelas batasnya terdapat 15 orang atau 30% karena tidak ada rincian pengukuran dan batas-batas tanah tersebut, dan responden yang menyatakan tanah warisan terdapat 4 orang atau 8% karena tanah warisan yang diperjual belikan tersebut tidak mendapatkan persetujuan dari semua ahli warisnya.

Sehubungan dengan faktor penghambat pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah di Kecamatan Tamalanrea agar peralihan hak atas dapat dilakukan sebagaimana mestinya, maka dapat ditempuh solusi dengan upaya antara lain sebagai berikut:

- a. Mengadakan penyuluhan dan pembinaan yang lebih efisien terhadap masyarakat tentang fungsi tanah baik dari aspek ekonomi, produksi, pertanian/perkebunan dan sebagainya serta kepentingan tanah pada masa yang akan datang;
- b. Dilakukan hubungan kerja sama antara masyarakat dan instansi terkait serta aparat pendaftaran tanah tentang pemanfaatan tata guna tanah, sehingga tanah yang dialihkan (diperjualbelikan) sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c. Meningkatkan disiplin para aparat Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga proses peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah benar-benar diterima oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) artinya tidak ada pihak yang dirugikan dan sebaliknya tidak ada pihak yang diuntungkan;
- d. Kerjasama antara aparat Kantor Pertanahan, Camat dan Kepala Desa/ Kelurahan ditingkatkan untuk memberikan pelayanan dan motivasi kepada masyarakat untuk segera mendaftarkan tanahnya dengan memenuhi segala persyaratan sehingga tanah hak milik dapat mempunyai sertifikat dan apabila dalam melaksanakan peralihan hak miliknya atas tanah melalui jual beli tidak lagi mendapat kesulitan serta mempunyai alat pembuktian yang kuat atau sah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Aminuddin, Staf Kantor Kecamatan Tamalanrea (wawancara tanggal 2 Oktober 2007) bahwa:

Salah satu upaya yang ditempuh dalam memecahkan masalah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah agar sesuai UU No. 4 Tahun 1996 adalah dengan upaya mensosialisasikan undang-undang tersebut melalui penyuluhan-penyuluhan hukum maupun dengan cara mengedarkan salinan daripada perundang-undangan tersebut kepada instansi-instansi terkait.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, diharapkan agar masyarakat segera mendaftarkan tanahnya dengan memenuhi segala persyaratan, sehingga tanah hak miliknya dapat mempunyai sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Apabila terjadi peralihan hak milik atas tanah tersebut melalui jual beli, tidak lagi mendapat kesulitan, karena sudah mempunyai alat pembuktian yang kuat atau sah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dalam arti bahwa pemilik hak atas tanah telah memiliki perlindungan hak dengan kepastian hukum.

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

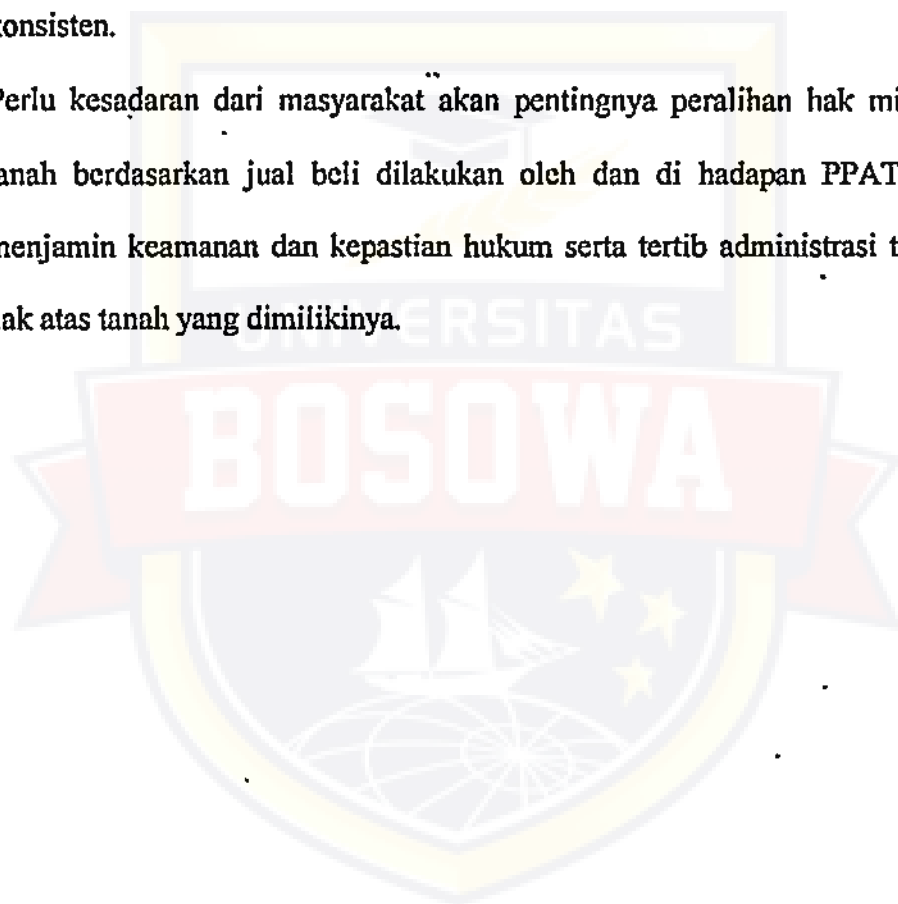
Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar, sudah sesuai dengan ketentuan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah namun belum terlaksana dengan baik karena masih ada sebagian kecil masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah bukan di hadapan PPAT.
- b. Hambatan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli tanah di Kota Makassar, antara lain: masih ada masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah bukan di hadapan PPAT, tidak menyertakan surat-surat bukti pendaftaran tanah atau tidak dilakukan di hadapan PPAT, status tanah tidak jelas, letak tanah tidak jelas batasnya, status tanah warisan yang tidak mendapatkan persetujuan dari semua ahli warisnya, atau tanah, hak milik itu tidak memiliki bukti-bukti kepemilikan yang sah menurut hukum.

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, maka penulis mengajukan saran sebagai berikut:

- a. Perlu penyuluhan oleh aparat penegak hukum atau instansi terkait agar pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaan lainnya benar-benar tercapai, kiranya aparat yang berwenang di bidang pertanahan tetap mengacu pada ketentuan tersebut dalam penerapannya secara konsisten.
- b. Perlu kesadaran dari masyarakat akan pentingnya peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli dilakukan oleh dan di hadapan PPAT, untuk menjamin keamanan dan kepastian hukum serta tertib administrasi terhadap hak atas tanah yang dimilikinya.



DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Manggau, 2005. *Diktat Perkembangan Hukum Adat Melalui Yurisprudensi, (Jual Beli Tanah)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Andrian Sutedi, 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Aslan Noor, 2006. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau dari Hak Asasi Manusia*. Mandar Maju, Bandung.
- Bachsan Mustafa, 2004. *Hukum Agraria dalam Perspektif*. Remadja Karya, Bandung.
- Bachtiar Effendie, 2003. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 2000. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Djoko Prakoso dan Budiman AP., 2003. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta.
- Harum Al Rasyid, 2000. *Skilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- John Salindeho, 2001. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Sochadi, 2001. *Penyelesaian Sengketa tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Usaha Nasional, Surabaya.
- Soetomo, 2001. *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, Malang.
- Sudargo Gautama, 2000. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Urip Santoso, 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Prenada Media Group, Jakarta.
- Wantjik Saleh, 2002. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.