

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN  
HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL  
BELI DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN PANGKEP**



Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh

DEWI CITRA AMIR

45 10 060 243

**Fakultas Hukum/Ilmu-Ilmu Hukum  
Universitas Bosowa  
2016**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum, Mahasiswa :

Nama : DEWI CITRA AMIR

Nomor Stambuk : 4510060243

Program Studi : Ilmu-ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

Nomor Pendaft. Judul : 41/Pdt/FH/UNIBOS/X/2013

Tanggal Pendaft. Judul : 30 Oktober 2013

Judul Skripsi : PELAKSANAAN PENDAFTARAN  
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
MELALUI JUAL BELI DI KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN PANGKEP

Telah diajukan dan diperbaiki untuk diajukan dalam ujian Skripsi Mahasiswa  
Program Strata satu ( S-1 )

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Baso Madiung, SH, MH

Andi Tira, SH, MH

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum

DEKAN FAKULTAS HUKUM

DR. RUSLAN RENGONG, SH, MH

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum, Mahasiswa :

Nama : DEWI CITRA AMIR

Nomor Stambuk : 4510060243

Program Studi : Ilmu-ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

Nomor Pendaft. Judul : 41/Pdt/FH/UNIBOS/X/2013

Tanggal Pendaft. Judul : 30 Oktober 2013

Judul Skripsi : PELAKSANAAN PENDAFTARAN  
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
MELALUI JUAL BELI DI KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN PANGKEP

Telah diajukan dan diperbaiki untuk diajukan dalam ujian Skripsi Mahasiswa  
Program Strata satu ( S-1 )

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum

DEKAN FAKULTAS HUKUM

DR. RUSLAN RENGONG, SH, MH

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala Rahmat, Hidayat dan Barokah-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat dalam penyelesaian studi pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa.

Namun demikian selama dalam penulisan skripsi ini penulis telah berusaha semaksimal mungkin, namun sebagai manusia biasa tidak terlepas dari berbagai kekurangan karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis. Akan tetapi berkat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat penulis selesaikan.

Segala bantuan dan bimbingan berbagai pihak, penulis menyampaikan terima kasih kepada :

Bapak Dr. Ruslan Renggong, SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa.

1. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep, atas bantuan dan dorongannya menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa.
2. Kedua orang tua saya H. Muh. Amir Mus dan Hj. Purnamawati untuk setiap kesabaran dan motivasi yang diberikan kepada penulis.
3. Bapak dan Ibu Dosen beserta staf dalam lingkungan Universitas Bosowa yang banyak membantu penulis selama menjadi mahasiswa.

Makassar,

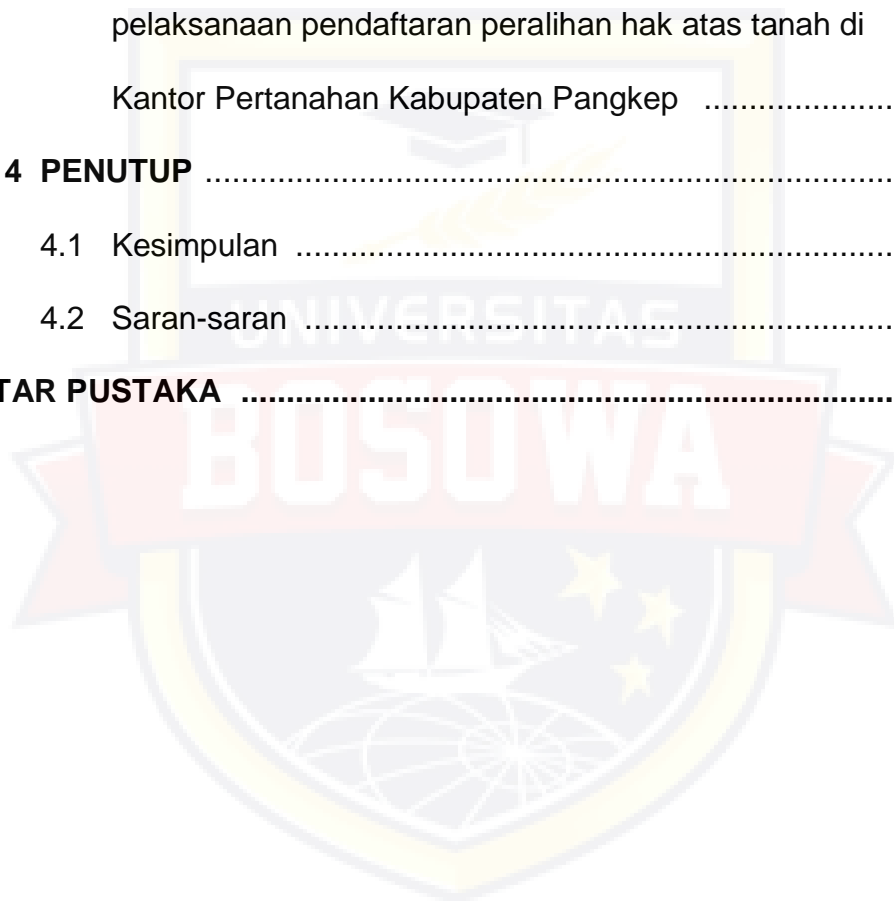
2016

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>Halaman Judul .....</b>	<b>i</b>
<b>Halaman Persetujuan Pembimbing .....</b>	<b>ii</b>
<b>Halaman Persetujuan Ujian Skripsi .....</b>	<b>iii</b>
<b>Halaman Penerimaan dan Pengesahan .....</b>	<b>iv</b>
<b>Kata Pengantar .....</b>	<b>v</b>
<b>Daftar Isi .....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan dan Kegunaan .....	4
1.4 Metode Penelitian .....	5
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
2.1 Hak-hak Atas Tanah .....	7
2.2 Pengertian Pendaftaran Tanah .....	10
2.3 Azas Pendaftaran Tanah .....	13
2.4 Tujuan Pendaftaran Tanah .....	16
2.5 Tugas dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah .....	19
2.6 Proses Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah .....	27
2.7 Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli .....	31
2.8 Peranan PPAT dalam pendaftaran tanah .....	44
2.9 Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta	

Tanah .....	50
<b>BAB 3 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>60</b>
3.1 Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep .....	60
3.2 Upaya-upaya penyelesaian masalah berkaitan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep .....	70
<b>BAB 4 PENUTUP .....</b>	<b>76</b>
4.1 Kesimpulan .....	76
4.2 Saran-saran .....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>78</b>



## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan permukaan bumi yang merupakan tempat manusia hidup dan berkembang. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan kalau setiap manusia ingin memiliki/menguasainya, yang berakibat timbulnya masalah-masalah tanah yang kerap kali menimbulkan perselisihan.

Mengingat akan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia, sehingga perlu campur tangan negara untuk mengaturnya. Hal ini berdasarkan amanat konstitusional sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) Tahun 1945 bahwa, "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur bahwa bumi, air dan

ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA diartikan sebagai kepentingan kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Sehubungan dengan ketentuan tersebut pemerintah menetapkan politik hukum pertanahan sebagai kebijakan nasional yang berkaitan dengan pertanahan.

UUPA dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran hak atas tanah adalah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum.

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah". Ketentuan tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Para pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan harus mendaftarkan tanahnya masing-masing dalam rangka



memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat pemegangan hak atas tanah.

Contoh kasus yang sering terjadi dalam praktik yaitu kasus kesalahan pengetikan tempat obyek tanah, atau nama subyek tanah bahkan luas obyek tanah yang tercatat atau tertera dalam sertipikat berikutnya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau bisa ditemukan kesalahan pengetikan atau penulisan tersebut baru disadari oleh pemilik hak atas tanah setelah beberapa tahun kemudian.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti skripsi dengan judul Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan di Kabupaten Pangkep.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, dapat dikemukakan masalah yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep?
2. Bagaimana upaya penyelesaian masalah berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep.

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya-upaya penyelesaian masalah berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep.

#### **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Sebagai bahan referensi untuk memperkaya khazanah kepustakaan hukum pertanahan, khususnya pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli.
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna sebagai bahan informasi bagi masyarakat mengenai proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan asas pendaftaran tanah.
- c. Diharapkan dapat menjadi masukan bagi instansi terkait dalam menyelesaikan masalah pertanahan, khususnya di Kabupaten Pangkep.

### **1.4 Metode Penelitian**

#### **1. Pendekatan Masalah**

Penelitian pada penulisan karya ilmiah dengan judul Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah

Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep, merupakan penelitian yang menggunakan pendekatan normatif. Hasil penelitian akan menunjukkan apakah proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli sudah sesuai dengan asas yang berlaku yaitu asas sederhana dan aman, terjangkau, serta mutakhir.

## **2. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep, Penulis memilih lokasi ini dengan pertimbangan bahwa Kabupaten Pangkep adalah Kabupaten yang cukup berkembang dalam pembangunan namun sebagian bidang-bidang tanah yang ada hak-hak melekat di atasnya belum didaftarkan.

## **3. Jenis dan Sumber Data**

- a. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan dengan cara membaca buku-buku literatur, dokumen serta karya ilmiah yang berkaitan dengan topik yang dibahas.
  
- b. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung di lapangan melalui wawancara dengan para pejabat di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep serta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan para pemilik tanah.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Adapun teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah wawancara dan studi dokumentasi.

Dalam hal ini penulis mengadakan wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Hak, Kasubsi Peralihan Hak Atas Tanah, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pihak-pihak yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, selain wawancara, penulis juga mengadakan pencatatan terhadap arsip pertanahan.

#### **5. Analisis Data**

Dalam penelitian dan penulisan skripsi ini data yang berhasil dikumpulkan, baik data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif kemudian dideskripsikan.

## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Hak-hak Atas Tanah

Pengertian hak atas tanah terdapat di dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan, “Atas dasar hak menguasai dari negara, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

“Menjadi jelas bahwa tanah dalam pengertian adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Oleh karena itu, pengertian hak atas tanah lebih menunjuk kepada interpretasi hak terhadap tanahnya, dalam arti sebagai bagian tertentu dari permukaan bumi. Sedangkan wewenang untuk menggunakan atau mengelolah tanah yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.” (Ali Ahmad, C, 2003 : 57).

Dalam kaitannya dengan hak atas tanah, maka berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, hak-hak atas tanah dapat dibedakan, antara lain :

1. Hak Milik (HM).

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan

terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.

2. Hak Guna Usaha (HGU).

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah negara minimal 5 hektar dalam jangka waktu yang terbatas dan tertentu, yaitu maksimal 35 tahun yang kemudian dapat diperpanjang dengan maksimal 25 tahun di bidang pertanian, perikanan atau peternakan. Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha terdapat dalam Pasal 28 UUPA. Peraturan lebih lanjut tentang HGU tertuang dalam PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

3. Hak Guna Bangunan (HGB).

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang mempunyai jangka waktu terbatas dan tertentu yaitu maksimal 30 tahun, yang dapat diperpanjang dengan maksimal 20 tahun. Pengaturan Hak Guna Bangunan dalam UUPA terdapat di Pasal 35. Peraturan lebih lanjut tentang HGB tertuang dalam PP No. 40 Tahun 1996 Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

#### 4. Hak Pakai (HP)

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan 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 perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 UUPA). Aturan Pelaksanaannya yaitu PP No. 40 Tahun 1996 pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

#### 5. Hak Sewa (HS).

Hak Sewa adalah hak mempergunakan tanah milik orang lain untuk sesuatu keperluan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pengaturan mengenai hak sewa terdapat dalam Pasal 44 UUPA.

Menurut UUPA, antara HGU, HGB, HP dan HS terdapat kesamaan, yaitu hak yang memberi wewenang untuk memakai/menggunakan tanah yang bukan miliknya sendiri, dan selanjutnya dapat dikelompokkan sebagai hak pakai.

#### 6. Hak Membuka Tanah (HMT) dan Hak Memungut Hasil Hutan (HMHH).

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan bukanlah hak atas tanah dalam arti yang sebenarnya, karena tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Lebih lanjut, dikatakan bahwa dimasukkannya hak tersebut ke dalam kelompok hak-hak atas tanah karena lebih bersifat penyesuaian terhadap sistematika hukum adat yang menggolongkan hak-hak tersebut sebagai hak-hak tanah sebagai penjabaran dari hak ulayat.

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia hal ini diatur dengan peraturan pemerintah dan diatur dalam Pasal 46 UUPA.

## **2.2 Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah berasal dari kata “Cadastre”, yang dalam bahasa Belanda adalah “Cadaster” suatu istilah teknis untuk suatu record, yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain atas hak terhadap suatu bidang tanah.

Kata cadaster ini juga berasal dari bahasa Latin “Capitastrum”, yang berarti register atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi Kuno. Dalam artian yang tegas bahwa cadaster adalah record daripada lahan-lahan, nilai dari tanah itu dan kejelasan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan.

Hal tersebut berarti bahwa pendaftaran tanah yang asal katanya dari bahasa latin “*Capitastrum*” tersebut dapat juga



diartikan sebagai suatu “Recht Kadaster” yang bertujuan untuk memberikan kepastian hak, yaitu :

- 1) Untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak dan luas tanah.
- 2) Untuk memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya calon pembeli, calon kreditur dan sebagainya.

Oleh karena itu, cadaster merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi lahan dan juga sebagai continues recording daripada hak atas tanah.

Menurut Rawton S. (1976 : 8), bahwa :

“Pendaftaran tanah tersebut merupakan suatu upaya yang tangguh dalam administrasi kenegaraan sehingga dapat juga dikatakan sebagai bagian dari mekanisme Pemerintahan.”

Hermanses R. (1982:9-10), menyatakan bahwa :

“Cadaster adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah di suatu daerah atau negara dalam daftar-daftar. Dalam daftar diuraikan letak batas-batas dan luas dari tiap-tiap bidang tanah, serta hak-hak yang terdapat di atasnya dan orang-orang yang menjadi pemegang hak dari hak-hak itu.”

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 1 ayat (1) Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi : pengumpulan, pengelolaan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah

susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Dari pengertian di atas, dapat pula diketahui bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sesuai dengan amanah Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Ketentuan tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah ini diimplementasikan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 5 yang menyatakan bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Selanjutnya mengenai kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah oleh pemerintah terdiri atas :

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

### 2.3 Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya. Hal ini secara tegas diatur dalam pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Asas pendaftaran tanah ini merupakan pengaturan baru karena sebelumnya tidak diatur secara limitif dalam PP Nomor 10 Tahun 1961. Penjelasan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 secara terperinci makna dari asas pendaftaran tanah tersebut, yaitu sebagai berikut :

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan

pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan di masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu diberlakukan pula asas terbuka.

Berdasarkan pengertian dari asas pendaftaran tanah di atas dapat diketahui dengan jelas bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah diusahakan untuk tidak lagi terlalu rumit dan berbelit-belit karena telah adanya kesederhanaan dalam prosedur pelaksanaannya. Di samping itu pendaftaran tanah berdasarkan asas aman berarti hasil yang dicapai haruslah benar-benar menjamin kepastian hukum atas sebidang tanah.

Mengenai asas terjangkau tertuju pada penetapan biaya dan perongkosan dalam rangka pendaftaran tanah. Penetapan besarnya biaya yang dibutuhkan harus dapat disesuaikan dengan

tingkat kemampuan ekonomi masyarakat terutama masyarakat yang tergolong ekonomi lemah.

Asas mutakhir sebagaimana dipaparkan di atas tertuju pada kelengkapan dan keabsahan data pertanahan. Oleh karena itu para pihak harus senantiasa proaktif memperhatikan perubahan penguasaan dan kepemilikan tanah untuk dilaporkan dan didaftarkan sehingga yang ada di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Selanjutnya mengenai asas terbuka dalam pendaftaran tanah yang berhubungan erat dengan penelitian ini berorientasi pada tersedianya data yang benar, kemudian data yang benar tersebut dapat diperoleh setiap saat. Dalam arti para pihak yang berkepentingan baik itu masyarakat, pihak swasta maupun pemerintah sendiri dapat dengan mudah memperoleh informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan data-data pendaftaran tanah. Hal ini pula yang menjadi salah satu tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.

#### **2.4 Tujuan Pendaftaran Tanah**

Daftar tanah yang berisikan sejumlah dokumen yang berkaitan dengan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahuluinya sehingga suatu bidang tanah terdaftar dan prosedur apa yang dilaksanakan serta tanda tangan bagi para pejabat yang bertanggung jawab dalam pendaftaran tanah tersebut.

Pendaftaran tanah melalui suatu proses yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja, lebih-lebih lagi bukan sekedar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah, akan tetapi untuk menjamin adanya kepastian hak atas tanah, sehingga orang yang berkepentingan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum dari sebidang tanah serta beban yang ada di atasnya. Hal ini diatur pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

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

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud poin a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diamanahkan oleh Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria. Disamping itu, penyelenggaraan pendaftaran tanah juga dimaksudkan tersedianya informasi mengenai bidang tanah sehingga pihak yang

berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah didaftar sehingga perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan dapat terlaksana dengan baik pula.

Sebagaimana diketahui bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah seperti yang telah disebutkan di atas, adalah mengumpulkan dan menyajikan informasi mengenai bidang-bidang tanah. Oleh karena itu data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang sudah dinilai cukup untuk di bukukan tetap di bukukan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data tersebut. Dengan demikian maka setiap data fisik dan data yuridis, mengenai bidang tanah dimaksud, termasuk adanya sengketa, semuanya tercatat. Dari buku tanah yang ada catatan adanya sengketa dapat diterbitkan sertipikat atas permohonan yang berhak.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan yang mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban lain yang membebaninya. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran

tanah untuk pertama kali dan kegiatan pendaftaran tanah yang sudah dibukukan dan disajikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali atas prakarsa pemerintah yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek, pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

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

## **2.5 Tugas dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah**

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor



Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 atau Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan hukum. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Provinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang mulai berlaku sejak tanggal 19 Februari 1999.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsinya sebagai :

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;

2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan departemen keuangan;
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
15. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
16. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;

17. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
18. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
19. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
20. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tersebut, maka kewenangan pemberian hak atas tanah yang dilakukan secara individual dan secara kolektif, serta pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara.

Selain itu, tugas yang diemban oleh Badan Pertanahan Nasional adalah pembangunan di bidang pertanahan dalam terwujudnya Tertib Administrasi Pertanahan yang meliputi :

1. Tertib Hukum Pertanahan

Menurut Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 ditegaskan, bahwa yang dimaksud dengan tertib hukum pertanahan adalah :

- a. Semua pihak yang menguasai dan atau menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Tersedianya perangkat perundang-undangan di bidang pertanahan yang lengkap dan komperhensif sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan pertanahan.
- c. Seluruh penyelenggaraan administrasi pertanahan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Agar tidak terjadi penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah oleh orang-orang/badan hukum yang melanggar ketentuan perundangan agraria yang berlaku, yang dewasa ini banyak terjadi, karenanya perlu diambil langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Mengadakan penyuluhan/penerangan kepada masyarakat mengenai tertib hukum pertanahan guna tercapainya kepastian hukum yang meliputi penertiban penguasaan dan pemilikan tanah berdasarkan peraturan perundangan Agraria yang berlaku. Dalam pengertian pelaksanaan tertib

hukum pertanian sudah tercakup pelaksanaan tertib dokumentasi dan administrasi tanah.

- b. Mengenai sanksi hukum atas pelanggaran-pelanggaran yang terjadi
- c. Melengkapi peraturan perundangan di bidang pertanian.
- d. Meningkatkan pengawasan intern di bidang pelaksanaan tugas keagrariaan.
- e. Mengambil tindakan tegas terhadap oknum yang sengaja melakukan penyelewengan.
- f. Kebersamaan mengadakan interopeksi.

Dengan adanya usaha-usaha tersebut, maka akan terwujud adanya tertib hukum pertanahan yang menimbulkan kepastian hukum pertanahan dan hak-hak serta penggunaannya, yang kesemuanya itu akan menciptakan suasana ketentraman dalam masyarakat dan pengayoman masyarakat dari tindakan-tindakan semena-mena serta persengketaan-persengketaan, sehingga mendorong gairah kerja.

## 2. Tertib Administrasi Pertanahan

- a. Pelayanan urusan yang menyangkut tanah masih berbelit-belit dan biaya relatif mahal.
- b. Masih terjadi adanya pungutan-pungutan tambahan.

Sehingga dengan demikian yang disebut tertib administrasi pertanahan adalah merupakan keadaan dimana :

- a. Untuk setiap bidang telah tersedia mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem Informasi Pertanahan yang lengkap.
  - b. Terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal tetapi menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.
  - c. Penyimpanan warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pemanfaatan tanah dilaksanakan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.
3. Tertib Penggunaan Tanah

Sampai sekarang masih banyak tanah-tanah yang belum diusahakan/dipergunakan sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya, sehingga bertentangan dengan fungsi sosial dari tanah itu sendiri.

Sehingga dengan demikian yang disebut tertib penggunaan tanah adalah merupakan keadaan dimana :

- a. Tanah telah digunakan secara lestari, serasi dan seimbang. Sesuai dengan potensi guna berbagai kegiatan kehidupan dan pengharapan diperlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan nasional.
- b. Penggunaan tanah di daerah perkotaan dapat menciptakan suasana aman, tertib, lancar dan sehat.

- c. Tidak terdapat pembentukan kepentingan antara sektor dalam peruntukkan tanah.

#### 4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

Dewasa ini, banyak sekali orang/badan-badan hukum yang mempunyai atau menguasai tanah yang tidak memperhatikan dan melakukan usaha-usaha untuk mencegah kerusakan-kerusakan dan kehilangan kesuburan tanah. Pada lain pihak, kepadatan penduduk yang melampaui batas tampung wilayah, telah mendorong untuk mempergunakan tanah tanpa mengindahkan batas kemampuan keadaan tanah dan faktor lingkungan hidup.

Unsur-unsur yang berhubungan dengan azas-azas tataguna tanah dan keselamatan hidup sudah benar-benar ditinggalkan guna mengejar kebutuhan hidup yang mendesak dan bersifat sementara.

Oleh karena itu, maka yang disebut tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup adalah merupakan keadaan dimana :

- a. Penanganan bidang pertanahan telah dapat menunjang kelestarian hidup.
- b. Pemberian hak atas tanah dan pengarahan penggunaan telah dapat menunjang terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan dan bernuansa lingkungan.

- c. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.

Catur Tertib Pertanahan ini merupakan kebijakan bidang pertanahan yang dijadikan “landasan”, sekaligus “sasaran” untuk mengadakan penataan kembali penggunaan dan pemilikan tanah serta program-program khusus di bidang agraria untuk usaha meningkatkan kemampuan petani-petani yang tidak bertanah atau mempunyai tanah yang sangat sempit.

Badan Pertanahan Nasional bertugas untuk mengelolah dan mengembangkan administrasi pertanahan yang meliputi Pengaturan Penggunaan, Penguasaan, Pemilikan dan Pengelolaan Tanah (P4T), penguasaan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan, sehingga Badan Pertanahan Nasional sangat berperan aktif dalam mewujudkan penggunaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dengan melaksanakan fungsinya di bidang pertanahan sebagai lembaga non Departemen pembantu Presiden.

## **2.6 Proses Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas tanah**

Dalam kegiatan pendaftaran tanah dikenal ada 2 macam, yaitu :

- a) Sistem Publikasi Positif



Dilakukan pendaftaran hak, harus ada buku tanah dan sertipikat sebagai tanda bukti. Menurut sistem ini bahwa pendaftaran tanah menjamin dengan sempurna, bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah, tidak dapat di bantah, tidak dapat di ganggu gugat, walaupun ternyata bukan dia pemilik yang sebenarnya yang terdaftar dalam buku tanah atau Indonesia.

b) Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem ini, hal yang tercantum dalam buku tanah sertipikat tanah di anggap benar sampai dapat di buktikan suatu keadaan yang sebaliknya (Tidak Benar) di muka sidang pengadilan. Di lakukan pendaftaran akta dan tidak menjamin, nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat di bantah.

Sistem Publikasi negatif ini berlaku di Indonesia yang secara tegas terdapat dalam PP No. 10 Tahun 1961 dan digantikan dengan PP No. 24 Tahun 1997, sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

A. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Dalam Pasal 13 PP 24/1997 ditentukan :

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- b. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- c. Dalam suatu Desa/Kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksudkan pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- d. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

**B. Kegiatan Peralihan Hak atas Tanah**

Dalam Pasal 36 PP 24/2007 ditentukan bahwa :

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini dilakukan terhadap tanah-tanah yang sebelumnya sudah terdaftar. Pendaftaran ini harus dilakukan ketika pihak yang

memiliki tanah tersebut ingin memindahkan haknya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah yang ditentukan dalam Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Tertib Administrasi Pertanahan dimaksudkan agar seluruh berkas-berkas tentang data fisik dan data yuridis lengkap, rapi, baik, dan teratur di Kantor Pertanahan sehingga memudahkan setiap urusan yang menyangkut tanah, guna menunjang lancarnya pembangunan.

Syarat-syarat pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli sebagai berikut :

- a) Formulir permohonan dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- b) Surat kuasa apabila dikuasakan
- c) Foto copy identitas pemohon (KTP, Kartu Keluarga)

- d) Sertipikat asli
- e) Akta jual beli dri PPAT
- f) Foto copy KTP dari para pihak penjual – pembeli dan atau kuasanya.
- g) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pajak Penghasilan (PPH) dan bukti pembayaran uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Proses pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli sebagai berikut :

- a) Petugas loket pelayanan Kantor Pertanahan memberikan dan menerima dokumen pemohon.
- b) Petugas loket membuat dan menyerahkan tanda terima dokumen dan surat perintah setor (SPS) kepada pemohon.
- c) Petugas mencatatkan pendaftaran peralihan dan perubahan nama pemegang hak pada buku tanah dan sertipikat.
- d) Petugas loket menyerahkan sertipikat kepada pemohon

## **2.7 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.

Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, hibah, pemberian dengan

wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24

Tahun 1997, ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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 ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Peralihan Hak Atas Tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA. Yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dilihat sebagai berikut :

1. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan demikian meninggalnya pemilik tanah, maka

hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Beralihnya hak milik atas tanah yang sudah bersertipikat harus di daftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertipikat tanah yang bersangkutan. Maksud dari pendaftaran peralihan hak atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya. Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Jo. Pasal III dan Pasal II2 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

2. Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya ke pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan/perpindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor

Lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah ini harus didaftarkan dalam kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat di dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dari sertipikat pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru. Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Prosedur pemindahan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 PP 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Agar mendapat kepastian hukum seluruh dasar pemerolehan hak atas tanah tersebut harus didaftarkan sehingga akan diterbitkan sertipikat hak milik atas tanah menurut Pasal I poin 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik objek yang didaftarkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian merupakan alat bukti yang kuat, berarti bahwa selama tidak di buktikan sebaliknya. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus

diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan.

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang. Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu :

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Menurut Salim H.S. (2003:18) perjanjian jual beli adalah :

“Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.”



Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah :

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hakdan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian terdapat dalm perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima yaitu :

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas Kebebasan Berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting di dalam perjanjian karena di dalam asas ini tampak adanya ungkapan hak asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam Pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Asas mengikatnya suatu perjanjian

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan

janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas itikad baik (Goede Trouw)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Itikad baik ada dua, yaitu :

- 1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang.

e. Asas Kepribadian

Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat dalam Pasal 1317 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang janji untuk pihak ketiga. Namun, menurut Mariam Darus ada 10 (sepuluh) asas perjanjian, yaitu :

- 1) Kebebasan mengadakan perjanjian
- 2) Konsensualisme
- 3) Kepercayaan
- 4) Kekuatan Mengikat
- 5) Persamaan Hukum
- 6) Keseimbangan
- 7) Kepastian Hukum
- 8) Moral

9) Kepatutan

10) Kebiasaan

Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli dimana perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditetapkan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik .

Ada 5 (lima) cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan cara :

1) Bahasa yang sempurna dan tertulis

2) Bahasa yang sempurna secara lisan

- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis. Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dulakukan dengan akta otentik maupun akta i bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta. Sedangkan akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Menurut Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas/tidak sempurna apabila didasarkan :

- 1) Kekhilafan (dwaling)
- 2) Paksaan (geveld)
- 3) Penipuan (bedrog)

Dengan adanya kesepakatan, maka perjanjian tersebut telah ada dan mengikat bagi kedua belah pihak serta dapat dilaksanakan.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1330 disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang dibawah pengampuan
- 3) Seorang istri
- 4) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas :

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.

- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merk dagang tertentu.

Prestasi dalam suatu perikatan harus memenuhi syarat-syarat :

- 1) Suatu prestasi harus merupakan suatu prestasi yang tertentu, atau sedikitnya dapat ditentukan jenisnya.
- 2) Prestasi harus dihubungkan dengan suatu kepentingan.
- 3) Prestasi harus diperbolehkan oleh Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.
- 4) Prestasi harus mungkin dilaksanakan.

c. Suatu sebab yang halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat diminta pembatalannya. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan ijinnya secara tidak bebas. Sedangkan apabila syarat ketiga

dan keempat tidak terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sehingga para pihak tidak dapat menuntut apapun apabila terjadi masalah di kemudian hari.

#### Bentuk-bentuk Perjanjian Jual Beli

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan tulisan yang dapat bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian tersebut. Misalnya perjanjian mendirikan Perseroan Terbatas harus dengan akta Notaris. Bentuk perjanjian jual beli ada 2 (dua) yaitu :

- a. Lisan, yaitu dilakukan secara lisan dimana kedua belah pihak bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan.
- b. Tulisan, yaitu Perjanjian Jual Beli dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan.

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau



dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Mengenai Akta otentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

## **2.8 Peranan PPAT dalam pendaftaran tanah**

Tanah sebagai benda penting bagi manusia, memegang peranan yang sangat penting bagi pemenuhan kebutuhan manusia sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat untuk melakukan kegiatan usaha. Kepemilikan hak atas tanah yang sangat penting untuk menjamin hak seseorang atau suatu badan atas tanah yang dimiliki atau dikuasainya.

Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, ada hal-hal yang merupakan pembaharuan hukum di Indonesia, bukan saja di bidang pertanahan tetapi di lain-lain bidang hukum positif. UUPA diumumkan didalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, yang penjelasannya dimuat di dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Lahirnya UUPA maka dihapuskanlah dasar-dasar dan peraturan-peraturan hukum agraria kolonial yang sejak Indonesia merdeka masih tetap berlaku karena Indonesia belum mempunyai hukum agraria nasional, dan juga dualisme hak atas tanah dihapuskan menjadi satu sistem hukum, yaitu sistem hukum hak atas tanah di Indonesia berdasarkan hukum adat, sehingga tidak lagi diadakan perbedaan atas tanah-tanah hak adat seperti tanah

hak ulayat, gogolan, bengkok dan lain-lain, maupun tanah-tanah hak barat, seperti tanah hak Eigendom, Erfpachtt, Opstal dan lain-lain, dimana tanah hak barat tersebut harus dikonversi menjadi hak-hak bentuk baru yang diatur dalam UUPA. Diketahui tanah-tanah hak barat tersebut terdaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah menurut Overschrijvingsordonnantie (Ordonatie Balik Nama Stbl.1834 No.27) dan peraturan mengenai kadaster. Untuk merealisasikan tujuan tersebut, kegiatan pendaftaran tanah menjadi sangat penting dan mutlak untuk dilaksanakan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA yang menghendaki diselenggarakannya pendaftaran hak atas tanah di Indonesia. Pengaturan mengenai pendaftaran tanah diselenggarakan dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis tanah. Dalam pencatatan data yuridis ini khususnya pencatatan perubahan data yang sudah tercatat sebelumnya maka peranan PPAT sangatlah penting.

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam

melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksanaan UUPA.

Mengingat pentingnya fungsi PPAT perlu kiranya diadakan peraturan tersendiri yang mengatur tentang PPAT sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, demikian juga setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.”

Berdasarkan Pasal tersebut diatas, maka pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik.

Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Dalam memberi pelayanan kepada masyarakat seorang PPAT bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam peraturan-peraturan berkenaan dengan pendaftaran tanah serta peraturan Jabatan PPAT. Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan untuk menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan.

PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Berkaitan dengan kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan, setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Untuk melindungi pihak yang memperoleh hak, maka akta otentik yang dibuat pada saat perolehan hak dilakukan merupakan alat pembuktian yang kuat yang menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut.

Adanya akta PPAT yang bermaksud membuat akta perjanjian pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan jika akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan

rumah susun tersebut sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah, maka Kepala Kantor Pertanahan memberikan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan kepada pembeli.

## **2.9 Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Keberadaan pejabat dalam suatu tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan, karena pejabat merupakan pengejawantahan dari personifikasi Negara. Negara dalam suatu konsep ketatanegaraan dalam menjalankan fungsinya diwakili oleh Pemerintah. Pemerintah dalam menjalankan fungsinya dan tugasnya dalam merealisasikan tujuan Negara diwakili oleh pejabat. Oleh karena itu, sukses tidaknya sebuah lembaga negara ditentukan oleh kemampuan pejabatnya dalam menjalankan roda Pemerintah. Salah satu tugas pejabat, khususnya PPAT, keberadaannya diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini merupakan konsekuensi ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, amandemen ketiga, yang menentukan secara tegas bahwa Negara Indonesia adalah Negara hukum.

Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Perbuatan hukum yang dilakukan dihadapan PPAT maka akan lahir akta otentik yang akan dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud.

Selain dibuat dihadapan pejabat umum, untuk dapat memperoleh otentisitasnya maka akta yang bersangkutan harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan pejabat umum dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, ditegaskan bahwa : “ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.” Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa akta PPAT harus

mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional tersebut.

Mengenai syarat bahwa akta itu harus dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, ditegaskan dalam Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yang menyatakan : “PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Pada saat penandatanganan akta jual beli dilakukan, terlebih berikut dengan saksi-saksi dari PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah dimana obyek hak atas tanah tersebut berada, serta nama para pihak, objek jual belinya berdasarkan dokumen-dokumen dan data-data yang telah disampaikan oleh para pihak. Akta tersebut kemudian oleh PPAT dibacakan kepada para pihak dan selanjutnya setelah para pihak telah mengerti akan isi dalam akta jual beli tersebut, maka para pihak menandatangani akta jual beli tersebut, kemudian oleh saksi-saksi dan PPAT.

Dalam proses pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT, dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual belinya oleh para pihak yang berkepentingan. Langkah-langkah tersebut adalah :



1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.
2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan.
3. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat.
4. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan :
  - a) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan Hak tersebut tidak menjadi pemegang Hak atas tanah absentee (Guntai) menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
  - c) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada poin a dan b

tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;

d) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada poin a dan b tidak benar.

5. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
7. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
8. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isisnya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang

saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

9. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka “PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan.”

Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan : “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”

Konsekuensi yang akan diterima oleh PPAT, terhadap pelanggaran sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 91 ayat (1) akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Selain itu, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila :

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
  - a. Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
  - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Pemerintah Nomor

- 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
  - g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam penjelasan pada Pasal 39 ayat 1 Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, menyebutkan contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak

diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.

Selain hal-hal tersebut di atas, dalam menjalankan tugasnya jabatan sebagai pembuat akta dibidang pertanahan, PPAT harus memiliki kecermatan dan ketelitian dalam memeriksa kelengkapan berkas-berkas dalam pembuatan akta jual beli. Hal-hal yang harus diperhatikan oleh PPAT yaitu :

1. Identitas dari para pihak. PPPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
2. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang diperjualbelikan (karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara).
3. Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani.
4. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
5. Tanah yang diperjualbelikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.

## BAB 3

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep

Peralihan Hak Milik atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya suatu bidang tanah dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dan perpindahan Hak milik atas tanah tersebut diinginkan oleh kedua belah pihak melalui jual beli. Di dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, berarti pada saat itu juga hak sudah beralih dari penjual ke pembeli. Namun, peralihan hak tersebut belum memiliki bukti yang kuat karena akta jual beli tanah tersebut hanya merupakan bukti telah dilakukannya jual beli dan pihak ketiga tidak mengetahuinya. Agar peralihan Hak Milik atas tanah tersebut memiliki bukti yang kuat dan diketahui oleh pihak ketiga, maka perlu dilakukannya pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan setempat khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep.

Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan

terbuka. Asas pendaftaran tanah ini merupakan pengaturan aru karena sebelumnya tidak diatur secara limitatif dalam PP Nomor 10 Tahun 1961.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep, mengacu pada Pasal 23 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa hak milik demikian juga dengan peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak ini wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, peralihan hak milik atas tanah tersebut dapat bermacam-macam bentuk antara lain salah satunya adalah dengan cara jual beli, oleh karena itu peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut.

Sebelum melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli, pemohon dalam hal ini masyarakat langsung atau yang melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan atau pengecekan mengenai keaslian Sertipikat ke Kantor Pertanahan khususnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep. Berdasarkan wawancara dengan Andi Irfan, selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep (wawancara pada tanggal 17 Juli 2015) bahwa :

“Pengecekan Sertipikat ini bertujuan untuk menghindari jika terjadi ketidaksesuaian antara buku tanah dan sertipikat tanah yang dapat menyebabkan perselisihan atau sengketa tanah. Selain itu Andi Irfan juga mengatakan bahwa



pelaksanaan pendaftaran Peralihan Hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep tetap mengacu pada Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dimana masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya dapat melalui sistem loket yang telah disiapkan.”

Sesuai instruksi Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1998 Tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di bidang Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep memberikan pelayanan dengan sistem loket pelayanan tersebut dengan tujuan meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat di bidang Pertanahan sehingga mencerminkan adanya keterbukaan, kesederhanaan, kepastian, keadilan, kenyamanan dan kejelasan informasi.

Dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional telah menentukan sistem pelayanan/mechanisme pendaftaran pada Kantor Pertanahan khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep, tujuannya agar proses pendaftaran tanah dapat lebih efektif dan efisien. Sebagai pelaksanaan dari instruksi Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tanggal 20 Juli 1998, Badan Pertanahan Nasional memberlakukan sistem loket, yang mana terdapat 4 (empat) loket pelayanan, yaitu :

a. Loket Informasi Pelayanan

- 1) Loker yang memberikan segala informasi mengenai semua jenis permohonan kegiatan pelayanan pertanahan beserta informasi persyaratan yang diperlukan;
  - 2) Memberikan penjelasan mengenai keberadaan berkas permohonan yang masih dalam proses;
- b. Loker Penyerahan Biaya
- 1) Menerima biaya permohonan sesuai peraturan;
  - 2) Menerbitkan kwitansi (DI.306) sesuai dengan biaya yang dibebankan pada berkas permohonan kegiatan.
- c. Loker Penyerahan Dokumen Permohonan Pelayanan
- 1) Menerima dan meneliti berkas permohonan akan kelengkapan syarat dan prasyarat suatu permohonan;
  - 2) Input data permohonan dalam aplikasi komputer kantor pertanahan;
- d. Loker Pengambilan Produk dan Pengaduan
- 1) Berwenang menyerahkan hasil produk kantor pertanahan dengan disertai tanda bukti penyerahan produk kantor pertanahan.
  - 2) Loker ini adalah tempat mengajukan perbaikan apabila ada kesalahan pengetikan nama, luasan ataupun ada sanggahan untuk tanah yang sedang diproses.

Setelah dilakukannya peralihan hak atas tanah dengan dibuatkan akta jual beli, selanjutnya barulah Pemohon yang

bersangkutan melakukan pendaftaran haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep.

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh Pemohon dalam rangka kegiatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan lampiran Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan antara lain sebagai berikut :

- 1) Surat Pengantar dari PPAT
- 2) Surat Permohonan
- 3) Sertipikat asli
- 4) Akta Jual Beli dari PPAT
- 5) Identitas diri pemegang hak, penerima hak dan atau kuasanya (Foto Copy KTP yang dilegalisir oleh pejabat berwenang)
- 6) Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan
- 7) Bukti pelunasan Pajak SSB BPHTB
- 8) Bukti pelunasan Pajak SSP Pph final (untuk Pph apabila hibah vertikal tidak diperlukan)
- 9) SPPT PBB tahun berjalan atau tahun terakhir; kalau belum ada SPPT PBB perlu keterangan Lurah/Kepala Desa
- 10) Ijin pemindahan hak, jika :
  - a. Pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang didalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh

dipindahtangankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang.

- b. Pemindahan hak pakai atas tanah Negara
- 11) Surat pernyataan calon penerima hak, yang menyatakan :
- a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
  - c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform.
  - d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tidak benar.

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil wawancara, peneliti dapat menguraikan tentang upaya penyelesaian masalah dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, sebagai berikut :

a. Jumlah tenaga pelaksana yang terbatas.

Peneliti telah mewawancarai Muhammad Asdar, S.H., sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep, pada tanggal 17 Juli 2015, mengatakan bahwa :

“Kurangnya jumlah tenaga baik tenaga pelaksana maupun tenaga administrasi, terutama tenaga ukur, maka tenaga dimaksud dirasakan sangat kurang. Demikian juga halnya dengan tenaga administrasi yang kurang bisa melayani kebutuhan masyarakat dengan baik. Hal ini dapat kita lihat dengan seringnya atau banyaknya kejadian-kejadian yang dapat menghambat pendaftaran peralihan hak tanah, seperti dengan alasan karena banyaknya kesibukan di Kantor, maka akta jual beli yang syaratnya kurang atau tidak lengkap, tidak dengan sesegera mungkin dikembalikan kepada si pembuat akta atau kepada yang bersangkutan.”

Dari hal-hal tersebut di atas, jelas dapat menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah, sedangkan pemerintah sendiri belum dapat menyediakan tenaga sebagaimana idealnya yang dibutuhkan.

b. Fasilitas yang belum memadai

Dari hasil wawancara penulis dengan Muhammad Ilham, sebagai Kepala Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep, pada tanggal 18 Juli 2015, mengatakan bahwa :

“Dengan fasilitas yang masih sangat terbatas pada seksi pendaftaran tanah maka petugas dalam melakukan tugasnya banyak mengalami hambatan terutama dalam hal pemetaan dan pengukuran. Dalam hal pemetaan dan hal pengukuran disamping memerlukan tenaga ahli juga memerlukan biaya yang tidak sedikit. Tenaga ahli atau juru ukur demikian pula dengan alat ukur dirasakan masih sangat kurang. Akibat alat yang kurang maka untuk melakukan pengukuran akan memerlukan waktu yang relatif lama. Dengan lamanya waktu pengukuran, mengakibatkan biaya yang dikeluarkan pun juga akan semakin bertambah besar. Hal itu juga disebabkan jauhnya

lokasi bidang tanah yang akan diukur. Pengukuran untuk daerah Kabupaten Pangkep hanya terbatas pada tanah-tanah yang akan didaftarkan saja, baik pendaftaran secara rutin, prona dan yang lainnya.”

- c. Adanya kesalahan informasi yang diberikan oleh pihak pemohon.

“Kesalahan informasi yang diberikan oleh pemohon disebabkan kurang proaktif masyarakat sebagai pemohon untuk datang langsung ke Kantor Pertanahan khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep menanyakan hal-hal apa saja yang menjadi persyaratan administrasi yang harus disiapkan dalam proses pendaftaran Peralihan hak atas tanah, sehingga kebanyakan dari masyarakat yang datang untuk melakukan pendaftaran tanahnya dengan syarat-syarat administrasinya yang harus dipenuhi tidak lengkap sehingga dikembalikan berkasnya dan tidak diproses lebih lanjut oleh panitia bagian pemeriksaan berkas. Kesalahan informasi awal yang diberikan juga kadangkala terjadi dari pihak Kantor Pertanahan, hal ini terjadi akibat kurangnya sosialisasi ke masyarakat dengan penyuluhan-penyuluhan yang dilakukan di masyarakat sehingga informasi yang didapat oleh pemohon kurang, yang berakibat pada saat pemohon mendaftarkan tanahnya, berkas administrasi yang diserahkan oleh pemohon tidak lengkap. Hal ini menjadi dasar dari informasi yang kurang lengkap diberikan oleh pihak Kantor Pertanahan.” (Hasil wawancara dengan Andi Irfan, sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep, pada tanggal 17 Juli 2015).

- d. Adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain pada saat proses pendaftaran tanah berlangsung.

“Sanggahan/keberatan dari pihak lain disebabkan karena tanah yang didaftarkan pemohon adalah tanah sengketa sehingga pada saat prosesnya tanah tersebut tidak dilanjutkan oleh panitia yang melakukan pengukuran dan pemetaannya dikembalikan terlebih dahulu kepada pemohon untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut dan apabila sengketa permasalahan tanah tersebut telah selesai maka panitia akan melanjutkan kembali pengukuran

dan pemetaan yang pernah dilakukannya.” (Hasil wawancara tanggal 21 Juli 2015 dengan Ratnawati Zainuddin, sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep).

Namun, kadangkala yang terjadi apabila sengketa hak atas tanah telah diselesaikan oleh pihak pemohon maka yang seharusnya adalah dilanjutkan prosedur pendaftarannya. Akan tetapi pemohon harus mendaftarkan kembali lagi dari tahap awal pendaftaran tanah.

e. Pemohon menggunakan jasa orang lain.

“Pemohon menggunakan jasa orang lain (calo) disebabkan karena pemohon tidak mau susah dalam hal pengurusan administrasinya sehingga mereka menggunakan jasa orang lain, ini dikarenakan pemohon hanya menginginkan kemudahannya saja tanpa harus bolak balik ke Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan tanahnya. Penggunaan jasa orang lain diakibatkan oleh berbelit-belitnya prosedur administrasi pada pendaftaran yang menyebabkan pemohon ingin segera menyelesaikan proses dengan menggunakan jasa calo. Penggunaan jasa calo juga menimbulkan konsekuensi seperti adanya biaya di luar biaya pendaftaran.” (Hasil wawancara dengan Ratnawati Zainuddin, sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep, pada tanggal 21 Juli 2015).

Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 24 Juli 2015 kepada Andi Agus, S.H., selaku Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Pangkep menyatakan bahwa :

“Pendaftaran tanah di Kabupaten Pangkep sudah cukup bagus dibandingkan tahun-tahun yang lalu, karena pendaftaran tanah ini sudah mengalami perubahan yang tadinya secara manual sekarang sudah sistem komputerisasi (KKP Web) dimana kita sudah dapat mengetahui tanah yang kami daftar sudah didaftarkan atau belum, akan tetapi di dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Pangkep masih

bergantung pada akses jaringan internet dan apabila jaringan internet bermasalah maka di dalam pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya. Beliau juga menjelaskan bahwa masih kurangnya kesadaran dari beberapa pegawai sehingga pendaftaran tanah terkadang terhambat berbeda dengan slogan yang diembannya yaitu 10 budaya malu aparatur.”

Berbeda dengan hasil wawancara pada tanggal 25 Juli 2015 kepada Labaco selaku masyarakat Kabupaten Pangkep, menyatakan bahwa :

“Proses pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep sangatlah rumit dan berbelit-belit, biaya mahal karena adanya biaya Pajak SSB BPHTB yang harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dikurangi 60 juta dikali 5% (lima persen) terlebih lagi dengan adanya biaya Pajak SSP PPH yang harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)nya dikali 5% (lima persen), tidak ada kepastian waktu mengenai lamanya prosedur pendaftaran tanah dan cukup menyita banyak waktu.”

Dari hasil wawancara dari beberapa narasumber, peneliti berpendapat bahwa pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep sudah menganut asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka yang telah dijelaskan pada Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997. Namun kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep juga tidak terhitung sedikit, hal ini menyangkut kesadaran dari masyarakat dan pejabat yang berwenang.

Dari hasil penelitian, peneliti beranggapan bahwa kelengkapan berkas pemohon menjadi alat bukti untuk penerbitan sertipikat tanah dan hal ini yang tidak dipahami oleh masyarakat sehingga masyarakat mengatakan bahwa pengurusan pendaftaran



tanah sangatlah rumit. Selain itu, kesalahan informasi, adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain dan penggunaan jasa orang lain (calo) dalam pengurusan pendaftaran tanah juga menjadi faktor penghambat proses pendaftaran tanah. Begitu pula dengan biaya mahal, biaya yang dikeluarkan pemohon tidak sepenuhnya untuk sertipikat tanah melainkan untuk biaya lain-lain seperti pajak SSB BPHTB (Biaya Perolehan Hak Tanah dan Bangunan) dan SSP PPH (Pajak Penghasilan) ini merupakan pajak dimana terjadinya peralihan hak maka pemohon wajib membayarkan ke Daerah, sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah karena ini salah satu syarat pendaftaran peralihan Hak atas tanah.

### **3.2 Upaya-upaya penyelesaian masalah berkaitan pelaksanaan pendaftaran Peralihan Hak atas tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep.**

Untuk memberikan pelayanan prima kepada masyarakat perlu dukungan dari pejabat Negara dalam hal ini untuk pendaftaran tanah yang diamankan kepada Kantor Pertanahan, serta peran masyarakat dalam mengawas serta berpartisipasi guna melancarkan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Tertib administrasi berarti juga bahwa seluruh berkas-berkas dari Kantor Pertanahan tersebut harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga sangat mudah sekali jika akan mencari

suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang pendaftaran tanah tersebut.

Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep melalui suatu proses yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja, lebih-lebih lagi bukan sekedar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah, akan tetapi untuk menjamin adanya kepastian hak atas tanah, sehingga orang yang berkepentingan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum dari sebidang tanah serta beban yang ada di atasnya namun tidak menutup kemungkinan terbitnya Sertipikat yang tumpang tindih.

Menurut Mansyur selaku petugas warkah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep (wawancara tanggal 08 Oktober 2015) bahwa :

“Kegiatan penyimpanan warkah terutama buku tanah dan surat ukur selama ini masih tersimpan secara manual dalam bentuk bundel yang tersimpan dalam rak-rak lemari pada Kantor Pertanahan. Sebagai dokumen Negara, maka buku tanah harus tersimpan dan terpelihara. Namun adapun kendala yang dihadapi yaitu tidak adanya kepastian waktu peminjaman warkah Surat Ukur maupun Buku Tanah yang dikeluarkan oleh petugas warkah yang mengakibatkan susahnyanya kontrol karena dalam satu bundel terdapat beberapa surat ukur atau buku tanah di dalamnya, sehingga apabila kita mencari yang kebetulan ada pada bundel yang keluar maka kita harus menunggunya. Kurangnya kesadaran para pegawai untuk menjaga dan mengembalikan secepatnya apabila sudah digunakan sehingga warkah yang dipinjam dapat tercecer.”

Menurut Muhammad Akbar, selaku Kepala Sub Seksi Pengukuran & Pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep (wawancara tanggal 15 Oktober 2015) bahwa :

“Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep pada tahun 2009 ke bawah masih rawan terjadinya Sertipikat ganda, hal ini diakibatkan sarana yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep masih kurang memadai, pemetaannya masih melakukan manual atau pemetaannya masih memakai peta kertas (peta kalkir) dan belum mempunyai koordinat TM3. Pada saat pengambilan data lapangan, petugas ukur tidak memperhatikan lagi lokasi yang akan diukur apakah sudah mempunyai peta atau belum dan tidak mau repot mencari sehingga juru ukur mengabaikannya atau membuat peta tersendiri. Hal inilah yang mengakibatkan tidak adanya kontrol pada tanah-tanah yang sudah bersertipikat, beda halnya sekarang ini untuk mencegah terjadinya Sertipikat ganda, Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep sudah dilengkapi satu peta citra se Kabupaten Pangkep, yang dapat mengontrol tanah-tanah yang telah bersertipikat, juru ukur yang ingin ke lapangan dilengkapi dengan alat GPS untuk menentukan koordinat lokasi yang dimohon dan membeberkan lokasi tersebut di peta citra. Akan tetapi untuk memetakan sertipikat yang penerbitannya tahun 2009 ke bawah di dalam peta citra kami mengalami kendala untuk memetakannya karena sertipikat yang sudah terbit sudah diterima oleh pemiliknya masing-masing, dan tidak mudah atau tidak mungkin untuk menariknya kembali dengan alasan untuk di petakan. Adapun cara yang kami tempuh yaitu pada saat masyarakat mendaftarkan kembali untuk perubahan nama, pengecekan, pengikatan, pemisahan, pemecahan, dan penggabungan pada saat itulah diadakan pemetaan.”

Menurut peneliti, Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep di dalam menghindari terjadinya sertipikat ganda sudah cukup bagus, karena di dalam pemetaannya sudah memiliki satu peta citra (Peta Foto) yang bertujuan untuk mengontrol tanah-tanah yang sudah bersertipikat. Akan tetapi sertipikat yang penerbitannya di bawah tahun 2009 yang pemetaannya masih menggunakan peta kertas belum dapat dipetakan secara keseluruhan diakibatkan karena sertipikat yang terbit pada tahun tersebut sudah diterima oleh pemiliknya masing-masing, adapun cara yang ditempuh oleh pihak

Kantor Pertanahan yaitu pada saat masyarakat mendaftarkan kembali untuk pemeliharaan datanya, barulah diadakan pemetaan hal ini harus dioptimalkan untuk menghindari terjadinya sertipikat yang tumpang tindih (sertipikat ganda).

Adapun upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk penyelesaian masalah berkaitan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep. Menurut peneliti setelah mencermati hasil wawancara dari semua informan adalah sebagai berikut :

1. Masyarakat pemegang hak yang baru apabila dalam pengajuan permohonan peralihan hak milik atas tanah melalui Jual Beli harus melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh Pemerintah. Hal ini dapat diketahui dari Pejabat Kantor Pertanahan yang menyebutkan bahwa banyak sekali dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui Jual Beli yang kurang persyaratannya dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diajukan. Oleh karena itu sebaiknya dalam pelaksanaannya seharusnya masyarakat ikut aktif dalam kelancaran pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui Jual Beli. Dan apabila kurang mengerti mengenai persyaratan yang digunakan dapat menanyakan pada Kantor Pertanahan bagian informasi yang telah tersedia.
2. Meningkatkan kinerja dan rasa tanggung jawab pegawai Kantor Pertanahan kabupaten Pangkep mengenai warkah-warkah

yang sudah harus tersimpan secara rapi, teratur dan berkesinambungan agar mudah didapat pada saat peralihan hak sesuai dengan asas mutakhir.

3. Untuk Kantor Pertanahan dengan melakukan penyuluhan secara rutin dan penyebarluasan informasi pertanahan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep baik mengenai informasi pendaftaran tanah, peraturan-peraturan pertanahan, dan pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah serta mengintensifkan sosialisasi di desa-desa mengenai berkas-berkas yang perlu dilampirkan serta hal-hal yang dianggap perlu untuk kelancaran pendaftaran tanah kepada masyarakat.
4. Menjalankan secara optimal untuk pemetaan tanah-tanah yang sudah bersertipikat sehingga tidak terjadi lagi sertipikat yang tumpang tindih atau sertipikat ganda.
5. Pemohon disarankan menghindari penggunaan jasa orang lain (calo) untuk pendaftaran tanah untuk menghindari biaya-biaya lain dan lebih aktif bertanya mengenai apa-apa yang dibutuhkan dalam pendaftaran peralihan tanahnya agar pada saat pendaftaran di Kantor Pertanahan sudah siap dan lengkap mengenai berkas-berkas yang diperlukan.

## **BAB 4**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dalam mewujudkan tertib Administrasi Pertanahan yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep mengacu pada prosedur yang diamanatkan dalam Instruksi Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tanggal 20 Juli 1998.
2. Upaya-upaya penyelesaian masalah berkaitan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep.
  - a. Meningkatkan kinerja dan rasa tanggung jawab pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep.
  - b. Menerbitkan dalam peminjaman warkah Surat Ukur ataupun Buku Tanah sesuai dengan ketentuan asas mutakhir dimana data-data dengan mudah didapatkan dan terpelihara secara berkesinambungan.
  - c. Mengadakan sosialisasi ke desa-desa secara rutin tentang pendaftaran Peralihan Hak atas tanah.

- d. Lebih mengintensifkan Juru ukur untuk memetakan tanah-tanah yang sudah bersertipikat untuk menghindari terbitnya sertipikat yang tumpang tindih.

#### **4.2 Saran**

Adapun saran berdasarkan kesimpulan tersebut antara lain :

1. Diharapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep mengadakan serta mengintensifkan sosialisasi tentang tata cara pendataran tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dan untuk memetakan tanah-tanah yang sudah bersertipikat untuk menghindari terjadinya sertipikat ganda.
2. Diharapkan kepada masyarakat lebih aktif dan tidak menggunakan jasa orang lain (calo) dalam pengurusan pendaftaran tanah untuk menghindari adanya biaya-biaya tambahan yang tidak perlu.
3. Diharapkan kepada masyarakat khususnya pemegang hak milik atas tanah dalam pengajuan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui Jual Beli sebaiknya lebih teliti dan cermat dalam melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah sehingga kinerja pejabat yang berwenang akan lebih efisien dan segala bentuk peralihan sebaiknya didaftarkan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik yang baru.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Ali Ahmad, C, 2003. *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustakarya, Jakarta.
- Arief, S., *UUPA dan Hukum Agraria dan Hukum Tanah dan Beberapa Masalah Hukum Agraria, Hukum Tanah*, Pustaka Tinta Mas, Tanpa tahun dan tempat penerbit.
- Bachtiar Effendi, 1993. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 1988. *Hukum Agraria, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 1994, *Sistem Pendaftaran Tanah*, Cetakan Ketiga, armico, Bandung.
- , 1999. *Politik Pertanahan Nasional, Sampai Orde Reformasi*, Alumni Bandung.
- Effendi Perangin, 1994. *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hermanses, R., 1982. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Yayasan Karya Darma, Jakarta.
- Parlindungan, A.P., 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Suargo Gautama, 1985. *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, TP, Bandung.
-