

JURNAL

PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH *ABSENTEE* (KARENA JUAL-BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KECAMATAN GAMBUT KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN SELATAN



Diajukan oleh :

Berlian Elisabeth Tumanggor

NPM : 120510865

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2016

HALAMAN PERSETUJUAN

JURNAL

PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH ABSENTEE (KARENA
JUAL-BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI
KECAMATAN GAMBUT KABUPATEN BANJAR
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

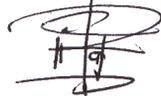


Diajukan oleh :

Berlian Elisabeth Tumanggor

NPM : 120510865
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Dosen Pembimbing



S.W. Endah Cahyowati, S.H., MS.

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



**FAKULTAS
HUKUM**

Endro Susilo, S.H., LL.M.

PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH *ABSENTEE* (KARENA JUAL-BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KECAMATAN GAMBUT KABUPATEN BANJAR PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

Berlian Elisabeth Tumanggor

Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Berlian.3a@gmail.com

Abstract

The title of this research was "THE TRANSITION OF OWNERSHIP RIGHTS ABSENTEE LAND (SELL BUY TRANSACTION) IN MAKING CERTAINTY OF LAW IN GAMBUT SUBDISTRICT OF BANJAR DISTRICT SOUTH KALIMANTAN PROVINCE", with the formulation of the problem is how the transition of ownership rights of absentee land (sell buy transaction) in Gambut Subdistrict of Banjar District and whether the transition of ownership rights of absentee land (sell buy transaction) in Gambut Subdistrict of Banjar District has been providing legal certainty. The Objective of this research is to know, how the transition absentee ownership rights over land (sell buy transaction) in Gambut Subdistrict of Banjar District and to determine whether the transition of ownership rights of absentee land (sell buy transaction) in Gambut Subdistrict of Banjar District has been providing legal certainty. Results of this research is that the transition of ownership of absentee land (for selling) in Gambut Subdistrict of Banjar District the majority of respondents (75%) had done before PPAT. The deed of sale is conducted in the presence of PPAT, it has a function as evidence of a legal act and as one of the requirements for the registration process rights transferring it to the local Land Office while (25%) of respondents transition of ownership of absentee land has been made before a Notary and are already realizing the legal certainty because most have to register transfer of rights to land at the local Land Office that obtained the certificate of land rights.

Keywords: *Property Rights on Land, Absentee Land, Legal certainty.*

1. PENDAHULUAN

Salah satu tujuan dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa :

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

Makna dari Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu untuk jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia maka dilakukan pendaftaran tanah oleh Pemerintah untuk seluruh Wilayah Republik Indonesia. Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian meliputi data fisik dan data yuridis.

Disamping itu UUPA juga mengatur ketentuan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemegang hak atas tanah, salah satunya yaitu hak milik atas tanah. Pengertian hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) menentukan bahwa :

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

Berdasarkan ketentuan tersebut maka sifat hak milik ada 3 sifat yaitu turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Turun-temurun maksudnya adalah hak milik atas tanah itu tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak milik tetapi apabila pemegang hak milik tersebut meninggal, maka hak milik itu dapat beralih kepada ahli warisnya terus berlanjut tanpa ada batasan jangka waktu kepemilikan hak-hak atas tanah lainnya. Hak milik bersifat terkuat artinya hak milik atas tanah

merupakan induk dari hak atas tanah lainnya dan dapat dibebani hak atas tanah lainnya kecuali hak guna usaha, sedangkan hak milik bersifat terpenuh ialah wewenang yang diberikan kepada pemegang hak milik didalam menggunakan tanahnya lebih luas dan salah satunya adalah tanah untuk pertanian. "Terkuat dan terpenuh" dalam pengertian hak milik bukan dimaksudkan sebagai hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat sebagaimana hak eigendom sebelum UUPA lahir. Akan tetapi, kata "terkuat dan terpenuh" dalam pengertian hak milik dimaksudkan untuk membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain. Meskipun pemegang hak milik bebas memperlakukan hak miliknya, akan tetapi bersifat tidak mutlak¹. Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA , menentukan bahwa :

"Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".

Maksudnya adalah hak milik dapat beralih yaitu berpindahnya hak milik dikarena terjadi peristiwa hukum seperti pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia sedangkan hak milik dapat dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik berpindah karena adanya perbuatan hukum seperti jual-beli. Dalam Pasal 23 UUPA ditentukan bahwa :

- (1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak – hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19;
- (2) Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Maksud Pasal 23 ayat (1) di atas bahwa setiap terjadi peralihan, hapus dan pembebanan hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Dalam

ayat (2) ditentukan bahwa pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai terjadi, peralihan, hapus dan pembebanan hak milik.

Berdasarkan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA, maka pemerintah mengeluarkan suatu peraturan mengenai pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di tentukan bahwa :

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

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah (jual-beli hak milik atas tanah) dapat didaftarkan namun harus dibuktikan dengan akte PPAT. Sehubungan dengan ketentuan tersebut khusus untuk tanah pertanian,berdasarkan hal tersebut Pasal 10 UUPA ditentukan bahwa :

Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan.

Maksud ketentuan tersebut, bahwa pada dasarnya setiap orang dan badan hukum yang mempunyai hak atas tanah pertanian wajib mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Mengingat ketentuan Pasal 10 UUPA tersebut, maka diaturlah suatu ketentuan tentang larangan pemilikan tanah pertanian secara absentee.²Hal ini sesuai dengan ketentuan

¹ Jayadi Setiabudi,2013,*Panduan lengkap Mengurus Tanah Rumah serta segala perizinannya*,buku pintar,Yogyakarta,hlm.14.

² Boedi Harsono,1975,*Hukum Agraria Indonesia Bagian Pertama*,Djambatan,Jakarta, hlm.304

Pasal 3 ayat (1) PP No. 224 tahun 1961 yang menentukan sebagai berikut:

Pemilikan tanah pertanian yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letaknya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di Kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke Kecamatan letak tanah tersebut.

Terdapat beberapa ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal tersebut yaitu bahwa tanah pertanian tersebut wajib dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif maka dari itu pemilik tanah pertanian tersebut wajib mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain di Kecamatan tempat letak tanah atau pindah ke Kecamatan tanah tersebut.

Selanjutnya Pasal 3d PP No. 41 tahun 1964 menentukan:

Dilarang untuk melakukan semua bentuk memindahkan hak baru atas tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah diluar Kecamatan di mana ia bertempat tinggal.

Ketentuan tersebut pada prinsipnya melarang pemilikan tanah pertanian oleh orang yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya. Larangan tersebut tidak berlaku terhadap pemilik yang bertempat tinggal dikecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan, asal jarak antara tempat tinggal pemilik itu dan tanahnya menurut pertimbangan Panitia *Landreform* Daerah Tingkat II masih memungkinkannya untuk mengerjakan tanah tersebut secara efisien.

Tujuan melarang pemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah agar hasil yang diperoleh dari pengusahaan tanah itu sebagian besar dapat dinikmati oleh masyarakat pedesaan tempat letak tanah

yang bersangkutan, karena pemilik tanah akan tempat tinggal di daerah penghasil.³

Dalam prakteknya pemilikan tanah pertanian di luar wilayah Kecamatan masih terjadi khususnya di Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan. Pemilik tanah *absentee* diluar kecamatan bahkan diluar Kabupaten dengan tanah pertaniannya. Kecamatan Gambut merupakan kecamatan yang terluas di Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dan memiliki luas lahan pertanian 9.080 Ha dan jenis tanahnya adalah tanah gambut sehingga sangat subur untuk pertanian. Namun tidak didukung dengan sarana dan prasarana yang memadai seperti jalan, listrik, air minum, sekolah, pasar dan lain sebagainya sehingga beberapa orang yang semula tinggal di Kecamatan Gambut dan memiliki tanah pertanian memilih untuk pindah ke Kabupaten di sekitar Kecamatan Gambut yang sarana prasarananya lebih lengkap dan memadai.

Dengan majunya perkembangan zaman sekarang ini, selaras dengan kemajuan transportasi dan komunikasi yang memudahkan untuk dapat mengakses tanah pertanian dengan cepat antar kecamatan bahkan antar kabupaten sehingga memberikan kemudahan untuk menggarap tanah pertanian tersebut dengan baik meskipun pemilik tidak tinggal satu kecamatan dengan letak tanah pertanian. Hal tersebut yang mengakibatkan terjadi pemilikan tanah *absentee* sehingga tidak adanya kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah pertanian dimana pemilik tanah bertempat tinggal di luar wilayah kecamatan bahkan diluar kabupaten dari tanah pertaniannya

2. METODE

A. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan berfokus pada fakta sosial. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data

³ Boedi Harsono, 1975, Hukum Agraria Indonesia Bagian Pertama, Djambatan, Jakarta, Hlm 305

sekunder terdiri atas bahan hukum primer sebagai data utama dan bahan hukum sekunder.

B. Sumber data :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden sebagai data utamanya.

2. Data sekunder terdiri dari :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan yang bersifat mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan peralihan hak milik atas tanah *absentee* (karena jual beli) dalam mewujudkan kepastian hukum di Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan, yaitu :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat 3.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1961 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

6) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Pertanian secara Guntai (*Absentee*) Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri

7) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

8) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan hukum sekunder :

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa pendapat hukum, buku-buku, hasil penelitian.

C. Metode pengumpulan data

Metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara :

1. Kuesioner yaitu dengan mengajukan pertanyaan kepada responden berdasarkan kuesioner yang akan disusun tentang peralihan hak milik atas tanah *absentee* (karena jual-beli) dalam mewujudkan kepastian hukum di Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan, baik bersifat terbuka maupun tertutup.
2. Wawancara yaitu suatu metode pengumpulan data dengan mengajukan serangkaian pertanyaan secara lisan kepada narasumber. Tipe wawancara dipimpin yaitu dengan memperhatikan karakteristik narasumber dan membatasi

aspek dari masalah yang diteliti melalui pedoman wawancara.

3. Studi kepustakaan yaitu suatu cara untuk mencari, mengumpulkan dan mempelajari buku-buku, literatur, karya ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

D. Lokasi Penelitian

Lokasi yang menjadi tempat penelitian yaitu di Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan.

E. Populasi dan sample

1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek penelitian yang terdiri dari manusia, benda-benda, hewan-hewan, tumbuhan, gejala-gejala atau peristiwa sebagai sumber data yang memiliki karakteristik tertentu dalam suatu penelitian.⁴ Populasi yang diteliti yaitu pemilik tanah *absentee* yang berada di Kecamatan Gambut. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Gambut, pada tahun 2015 terdapat 567 pemilikan tanah pertanian di Kecamatan Gambut baik yang pemiliknya tinggal satu kecamatan maupun yang berada di luar kecamatan dengan tanah pertaniannya. Bagi pemilik yang tinggal di satu Kecamatan Gambut terdiri dari 367 pemilik tanah dan bagi pemilik yang tinggal di luar Kecamatan Gambut terdiri dari 200 pemilik. Tanah *absentee* yang berada di Kecamatan Gambut sudah memiliki sertifikat.

2. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi, sampel dalam penelitian ini adalah pemilik tanah *absentee* di Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar. Sampel yang diambil yaitu 10% pemilik tanah *absentee*. Dari 200 pemilik tanah *absentee* yang sudah memiliki sertifikat di Kecamatan Gambut pada tahun 2015, maka sample yang diambil dalam penelitian ini yaitu 20 orang pemilik tanah *absentee* yang sudah bersertifikat di Kecamatan Gambut.

F. Responden dan Narasumber

1. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah 20 orang pemilik tanah *absentee* yang melakukan peralihan hak milik karena jual beli di kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan.

2. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- a) Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Banjar
- b) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar
- c) Camat Kecamatan Gambut

G. Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu dengan merangkai dan memahami data-data yang telah dikelompokkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai suatu masalah atau keadaan yang diteliti. Untuk menarik kesimpulan dipergunakan metode berfikir secara induktif yaitu pengambilan kesimpulan yang dimulai dari cara berpikir yang berangkat dari suatu pengetahuan yang sifatnya khusus kemudian ditarik kesimpulan secara umum

⁴ Soerjono Soekamto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, hlm. 173-174

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian peralihan hak milik atas tanah *absentee* (karena jual beli) di Kecamatan Gambut, dari dua puluh orang responden, lima belas orang responden (75%) melakukan peralihan hak milik atas tanah *absentee* (karena jual beli) melalui akta jual beli di hadapan PPAT dan telah melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Sedangkan lima responden (25%) melakukan peralihan hak milik atas tanah *absentee* (karena jual beli) melalui perjanjian jual beli. Semua responden sudah memiliki sertipikat hak milik atas tanah.

Sebagian besar responden bekerja sebagai wiraswasta yang juga bekerja sebagai petani untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka. Lima belas responden yang memiliki sertipikat hak milik yang berstatus tanah *absentee*, menyadari bahwa kepemilikan tanah *absentee* melanggar Pasal 3 PP No.224 Tahun 1961 Jo.Pasal 3d PP 41 Tahun 1964, sehingga responden memilih untuk menjual tanah mereka kepada orang yang bertempat tinggal di Kecamatan Gambut melalui PPAT. Dapat diketahui peralihan hak atas tanah *absentee* (karena jual beli) di Kecamatan Gambut dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu lima belas orang responden (75%) melakukan peralihan hak milik atas tanah *absentee* karena jual beli melalui akta jual beli di hadapan PPAT dan lima orang responden (25%) melakukan peralihan hak milik atas tanah *absentee* (karena jual beli) dengan perjanjian jual beli di hadapan Notaris.

Proses peralihan hak milik atas tanah *absentee* (karena jual beli) dalam pelaksanaannya yaitu :

- 1) Penjual yang bertempat diluar kecamatan letak tanah menawarkan tanahnya kepada pembeli yaitu orang yang bertempat tinggal di Kecamatan Gambut.
- 2) Setelah Penjual dan Pembeli sepakat dengan harga tanah, dan pembeli telah melihat data fisik dan data yuridis tanah yang menjadi objek kesepakatan dan melihat batas-batasnya, maka penjual dan Kepala Desa pergi ke PPAT setempat yaitu PPAT wilayah Kabupaten Banjar untuk melakukan proses peralihan jual beli.
- 3) Pada saat proses peralihan jual beli PPAT wajib menjelaskan kelengkapan dan syarat akad jual-beli kepada penjual dan pembeli yaitu :
 - a. Pihak Penjual menyiapkan :
 - Sertipikat asli hak milik atas tanah tersebut
 - KTP suami dan istri
 - Kartu keluarga
 - Surat PBB tanah tersebut
 - b. Pihak Pembeli menyiapkan :
 - KTP yang berdomisili di Kecamatan Gambut
 - Uang seharga tanah yang menjadi obyek transaksi
- 4) Sebelum akad jual beli dilakukan oleh PPAT, maka PPAT terlebih dahulu untuk membawa sertipikat tanah tersebut ke kantor Pertanahan Kabupaten Banjar di Martapura untuk melakukan pendaftaran peralihan yaitu mengecek keaslian dan keabsahan sertipikat tanah tersebut, serta tidak dalam permasalahan. Maka selanjutnya dilakukan pengecekan bahwa sertipikat tersebut sesuai dengan aslinya oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar.
- 5) Setelah selesai melakukan pengecekan sertipikat, maka selanjutnya dilaksanakan akad

jual beli. Penjual menandatangani dengan persetujuan suami atau istri. Sedangkan pembeli cukup dengan tandatangan sendiri. Setelah pembeli membayar lunas seluruh harga tanah tersebut maka PPAT mengeluarkan akta jual beli atas tanah tersebut.

- 6) Pembeli dan penjual masing-masing akan dikenakan pajak. Penjual di kenakan pajak sebesar 5% x harga penjualan tanah dan pembeli dikenakan pajak sebesar (harga tanah – Rp 60.000.000,- x 5 %)
- 7) Selanjutnya pembeli pergi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar di Martapura untuk melakukan proses pendaftaran peralihan hak/balik nama sertipikat hak milik atas tanah tersebut dengan syarat-syarat sebagai berikut :
 - Surat permohonan
 - KTP
 - Sertipikat hak milik atas tanah tersebut
 - Akta jual beli
 - Bukti pembayaran PBB
 - Bukti pembayaran pajak sudah lunas penjual dan pembeli
- 8) Setelah syarat-syarat tersebut diatas telah terpenuhi seluruhnya, maka selanjutnya dilakukanlah balik nama sertipikat tanah tersebut dari penjual kepada pembeli.

Dengan demikian terjadi proses peralihan hak milik atas tanah *absentee* karena jual beli yang memiliki kepastian hukum karena sesuai dengan Pasal 3 PP No. 224 Tahun 1961 bahwa lima belas responden (75%) sudah melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dan sudah memperoleh sertipikat dan selama tidak ada keberatan dari pihak ke 3

sehingga sudah mewujudkan kepastian hukum.

Berikut merupakan langkah-langkah Lima orang responden (25%) memperoleh tanah dengan cara jual-beli melalui perjanjian jual-beli dan akta bawah tangan di hadapan Notaris dengan syarat-syaratnya sebagai berikut :

Pihak Penjual mempersiapkan :

- Membawa KTP asli dan fotokopi KTP (Suami dan Istri)
- Membawa Kartu Keluarga asli dan fotokopi Kartu Keluarga
- Sertipikat tanah yang mau di jual

a) Pihak Pembeli mempersiapkan :

- Membawa KTP asli dan fotokopi
- Membawa uang harga tanah yang disepakati.

Kemudian setelah seluruh syarat terpenuhi , para pihak menghadap ke Notaris untuk menjelaskan bahwa para pihak mau melakukan perjanjian jual beli. Kemudian Notaris akan menulis semua hal yang perlu untuk menjadi hak dan kewajiban para pihak. Selanjutnya Notaris membacakan isi-isi perjanjian yang telah disepakati di hadapan para pihak , dan setelah disepakati dan disetujui maka ditandatangani oleh para pihak. Oleh penjual dengan persetujuan pasangannya (suami/istri) dan juga oleh pembeli diatas materai 6000.

Setelah selesai dibuat dan ditandatangani perjanjian jual beli oleh Notaris. Sesudah itu pembeli membayar seluruh harga tanah tersebut. Sementara biaya pembuatan pemilikan jual beli dan surat kuasa menjual

biayanya tergantung kesepakatan dari para pihak.

Berdasarkan hasil penelitian, maka lima belas responden (75%) sudah melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dan sudah memperoleh sertipikat dan selama tidak ada keberatan dari pihak ketiga sehingga mewujudkan kepastian hukum. Sedangkan lima responden (25%) yang telah melakukan perjanjian jual beli dihadapan Notaris, belum melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah *absentee*. Hal tersebut disebabkan kurangnya pengetahuan mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah *absentee* dan tidak mampu untuk membayar biaya-biaya peralihan hak milik seperti biaya akta jual beli, biaya pajak bumi dan bangunan, biaya pajak pembelian, dan biaya pendaftaran/ balik nama.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa :

- a. Peralihan hak milik atas tanah *absentee* (karena jual beli) di Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dilakukan sebagian besar responden yaitu 15 responden (75%) telah melakukan dihadapan PPAT. Adapun akta jual beli yang dilakukan di hadapan

PPAT tersebut mempunyai fungsi sebagai bukti telah terjadi perbuatan hukum dan sebagai salah satu syarat untuk proses pendaftaran peralihan hak nya ke Kantor Pertanahan setempat sedangkan 5 responden (25%) responden peralihan hak milik atas tanah *absentee* baru dilakukan dihadapan Notaris.

- b. Peralihan hak milik atas tanah *absentee* (karena jual beli) di Kecamatan Gambut sudah mewujudkan kepastian hukum karena sebagian besar telah melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan setempat sehingga di peroleh sertipikat hak milik atas tanah tentang pendaftaran tanah. Meskipun masih ada (25%) belum melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah *absentee*.

5. REFERENSI

Jayadi Setiabudi, 2013, Panduan lengkap Mengurus Tanah Rumah serta segala perizinannya, buku pintar, Yogyakarta

Boedi Harsono, 1975, Hukum Agraria Indonesia Bagian Pertama, Djambatan, Jakarta,

Soerjono Soekamto, 1984, Pengantar Penelitian Hukum, UI