

JURNAL
PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI
HADAPAN CAMAT SEBAGAI PPAT SEMENTARA SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
DI KABUPATEN TULANG BAWANG BARAT
PROVINSI LAMPUNG



Disusun oleh :

MADE ANGGARA GIRI

NPM : 08 05 09915

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2013

HALAMAN PERSETUJUAN
PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI
HADAPAN CAMAT SEBAGAI PPAT SEMENTARA SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
DI KABUPATEN TULANG BAWANG BARAT
PROVINSI LAMPUNG



Diajukan oleh :

MADE ANGGARA GIRI

NPM : 08 05 09915

Program studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal 28/09..... 2013

Dosen Pembimbing I,



Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.HUM

Dosen Pembimbing II,



Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

- I. Judul : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung
- II. Nama : Made Anggara Giri, V. Hari Supriyanto, Maria Hutapea
- III. Ilmu hukum, fakultas hukum universitas atmajaya Yogyakarta
- IV. Abstract : To find and examine how the implementation of the transfer of property land ownership for sale and purchase is done in the presence of district head as PPAT while after the enactment of Government Regulation Number 24 of 1997 in district Tulang Bawang Barat of Lampung Province. The method used is empirical legal research. The data used in this study is primary data and secondary data. Primary data obtained directly from the respondents and interviewees to obtain information and data regarding the transition of ownership rights over the land because the sale and purchase are done before in the presence of district head as PPAT, while secondary data obtained through the study of librarianship, such as laws and regulations related to this research and also a legal opinion, books and research results related to the land registration. That the implementation of the transition of ownership rights over the land because of buying and selling are done in the district Tulang Bawang Barat sub district Gunung Terang and sub district Lambu conducted in the presence of head of the PPAT while were in accordance with the Government Regulation Number 24 of 1997 in article 37 paragraph (1) that determine that in execution transactional right belonging to the ground because sales and have gained deed sales-and- of sub-district as ppat provisional processes and requirements in registration transactional right belonging to the ground because sales and in land office.

Keyword :The right's transition of the land, transaction, head of the district as a replacement of PPAT.

V. Pendahuluan :

A. Latar belakang masalah

Tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan manusia karena tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan manusia antara lain sebagai tempat tinggal, bercocok tanam dan tempat usaha. Mengingat peran tanah yang sangat penting maka hal tersebut diatur pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menentukan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan UUPA.

Pemerintah mempunyai kewajiban untuk melaksanakan dan menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah maka berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah

diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 19 ayat (1) UUPA ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi agar diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Tujuan pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa:

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

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA, yaitu menjamin kepastian hukum. Salah satu tujuan pendaftaran tanah dengan diterbitkannya sertipikat hak milik atas tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.¹ Sertipikat berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan tanda bukti yang kuat artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum pada sertipikat harus diterima sebagai data yang benar.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA hak milik mempunyai tiga sifat, yaitu:

1. Turun temurun bahwa hak milik dapat diperoleh secara turun temurun dan dapat diwariskan tanpa adanya batas waktu.
2. Terkuat bahwa hak milik atas tanah merupakan induk dari hak-hak atas tanah lainnya selain Hak Guna Usaha.
3. Terpenuhi bahwa pemegang hak mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah miliknya baik untuk usaha pertanian maupun untuk non pertanian.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan agar mendapatkan kepastian hukum. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa sebelum dilakukan pendaftaran

¹ Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Prenada Media Grup, Jakarta. hlm. 273.

peralihan hak milik atas tanah karena jual beli diperlukan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti dan syarat pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Akta PPAT berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 23 UUPA menentukan bahwa:

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

Dengan dilaksanakannya pendaftaran peralihan, hapus dan pembebanan hak milik maka akan diketahui dengan jelas telah terjadi, ada peralihan, hapus dan pembebanan hak milik atas tanah.

Kecamatan Gunung Terang dan Kecamatan Lambu Kibang merupakan dua kecamatan yang terletak di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung sejak tahun 2009. Di kedua kecamatan tersebut terjadi perkembangan yang sangat pesat seperti pembangunan bank, swalayan, dealer kendaraan bermotor roda dua dan lain sebagainya. Pembangunan tersebut memerlukan tanah sehingga banyak anggota masyarakat melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di hadapan camat sebagai PPAT sementara.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yang dilakukan di hadapan camat sebagai PPAT sementara setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung

VI. Pembahasan :

A. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Pengertian hak milik atas tanah telah diatur secara tegas dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

2. Subyek Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA yang dapat menjadi subyek hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia. Yang boleh mendapat hak milik atas tanah adalah Warga Negara Indonesia tunggal,

baik itu Warga Negara Indonesia pribumi atau Warga Negara Indonesia keturunan, karena UUPA tidak membedakannya.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) diatur lebih lanjut pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang menentukan bahwa:

Badan-badan hukum yang disebut di bawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada Pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini:

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negaran (selanjutnya disebut Bank Negara).
- b) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 79 Tahun 1958.
- c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d) Badan-badan social yang ditunjuk oleh Menteri Kesejahteraan Sosial.

3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Pasal 22 UUPA menentukan bahwa:

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena:
 - (a) Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah;
 - (b) Ketentuan Undang-Undang.

4. Peralihan Hak Milik Atas tanah

Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih artinya perpindahan hak milik dari seseorang kepada pihak lain yang diperoleh karena peristiwa hukum, yaitu karena pemilik hak milik atas tanah meninggal maka hak miliknya beralih kepada ahli warisnya. Kata dialihkan berarti berpindahan hak milik dari seseorang kepada orang lain karena adanya suatu perbuatan hukum misalnya jual-beli, hibah, lelang, tukar-menukar, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat.

Peralihan hak milik atas tanah karena jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum dan terhadap setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli wajib didaftarkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa hak milik, demikian pula

setiap peralihan, hapus dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Berdasarkan ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUPA tersebut ada kewajiban untuk melakukan pendaftaran karena terjadi peralihan, hapus dan pembebanan hak milik seperti dimaksudkan dalam Pasal 19 UUPA.

5. Pendaftaran peralihan hak milik Atas Tanah

Pasal 23 UUPA secara tegas menentukan bahwa:

- 1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapus 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.

Berdasarkan Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) UUPA terjadi peralihan, hapus dan pembebanan hak milik harus didaftarkan dan pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai terjadi peralihan, hapus dan pembebanan hak milik.

Pasal 103 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menentukan bahwa PPAT harus menyampaikan akta peralihan hak dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak diselenggarakan akta tersebut. Selambat-lambatnya tujuh hari sejak akta ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan untuk pendaftaran peralihan haknya dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

6. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Pasal 27 UUPA menentukan bahwa hak milik hapus bila:

- a) Tanahnya jatuh kepada Negara:
 - (1) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 - (2) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiiknya;
 - (3) karena ditelantarkan;
 - (4) karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b) Tanahnya musnah
 - (1) Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA

Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA terjadi untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian

yang layak dan menurut cara-cara yang diatur dengan Undang-Undang.

(2) Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

Penyerahan yang dilakukan oleh pemegang hak milik kepada Negara secara sukarela sehingga hak milik atas kepemilikannya hilang. Penyerahan hak milik karena terpaksa atau dipaksa tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan hapusnya hak milik seseorang, “kesukarelaan” merupakan syarat mutlak.²

(3) Ditelantarkan

Tanah ditelantarkan berdasarkan penjelasan UUPA kalau tanah dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan daripada haknya.

(4) Berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA

Hanya warganegara Indonesia tunggal yang dapat memperoleh hak milik atas tanah meskipun itu terjadi karena pewarisan ataupun jual beli. Selain itu hak milik atas tanah bisa beralih kepada Negara apabila seorang berkewarganegaraan rangkap atau kehilangan kewarganegaraan sama sekali. Adanya ketentuan ini adalah untuk mencegah orang asing mempunyai hak terkuat dan terpenuh di Indonesia.

B. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian PPAT

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2. Macam-macam PPAT

Macam-macam PPAT berdasarkan Pasal 1 angka 1, angka 2 dan angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akata otentik mengenai perbuatan hukum tertentu

²Soejana dan Abdurrahman, op. cit., hlm. 22.

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- b. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil, yang masyarakat akan merasakan kesulitan apabila harus pergi ke Kantor Kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanah, menteri juga dapat menunjuk kepala desa untuk melaksanakan tugas PPAT.
- c. PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

3. Tugas pokok dan kewenangan PPAT

Tugas pokok PPAT berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - (a) Jual beli;
 - (b) Tukar menukar;
 - (c) Hibah;
 - (d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - (e) Pembagian hak bersama;
 - (f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - (g) Pemberian hak tanggungan;
 - (h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu:

- 1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain dalam pasal ini. pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran. Pengecualian yang dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh PPAT tanpa izin terlebih dahulu.

4. Akta PPAT

Akta PPAT berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan 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.

C. Tinjauan tentang pendaftaran tanah

1. Pengertian pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi pengukuran, perpetakan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda-bukti-hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pengertian pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa:

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

2. Tujuan pendaftaran tanah

Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan ketentuan Peraturan Pemerintah.

Tujuan pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

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

Berdasarkan Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah memperoleh data yang diperlukan, akan diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang mendaftarkan hak miliknya.

3. Objek pendaftaran tanah

Obyek pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- 2) Tanah hak pengelolaan;
- 3) Tanah wakaf;
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun;
- 5) Hak tanggungan;
- 6) Tanah Negara.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 salah satu obyek pendaftaran tanah adalah tanah hak milik

4. Asas-asas pendaftaran tanah

Asas pendaftaran tanah diatur berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sebagai berikut:

1) Asas sederhana

Asas sederhana adalah substansinya mudah dibaca atau dipahami oleh semua lapisan warga negara Indonesia dan juga prosedurnya tidak perlu melewati birokrasi yang berbelit-belit hanya perlu melewati seksi pendaftaran tanah saja.

2) Asas aman

Keamanan disini berarti akan memberikan rasa aman bagi pemegang sertifikat apabila mereka telah melakukan prosedur pendaftaran tanah dengan teliti dan cermat.

3) Asas terjangkau

Berkaitan dengan kemampuan finansial seseorang untuk membayar biaya, khususnya harus memeperhatikan agar tidak memberatkan pihak-pihak yang ekonominya lemah. Intinya agar jangan sampai pihak ekonomi lemah tidak melakukan pendaftaran tanah hanya karena masalah tidak mampu membayar.

4) Asas mutakhir

Setiap data yang berkaitan dengan pendaftaran tanah harus merupakan data yang terbaru yang menunjukkan keadaan riil atau pada saat sekarang. Setiap ada perubahan fisik atau benda-benda di atasnya atau hal yuridis atas tanah harus ada data atau dengan kata lain selalu ada pembaharuan data.

5) Asas terbuka

Dokumen-dokumen atau data-data baik fisik atau yuridis bersifat terbuka dan boleh diketahui oleh masyarakat. Asas ini bertujuan agar bila ada hal-hal yang menyimpang atau disembunyikan dapat diketahui.

5. Sistem pendaftaran tanah

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA juncto Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 19 ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran meliputi pemberian-pemberian surat-surat tanda bukti, hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan melakukan pendaftaran tanah dan diterbitkannya sertifikat hak milik atas

tanah menciptakan suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat dan untuk memastikannya adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

VII. Hasil penelitian :

Dari delapan kecamatan yang ada di Kabupaten Tulang Bawang Barat diambil dua kecamatan secara *purposive* yaitu Kecamatan Gunung Terang dan Kecamatan Lambu Kibang yang banyak warga masyarakatnya melakukan peralihan hak milik atas tanah non pertanian melalui jual beli. Dari masing-masing kecamatan tersebut diambil dua desa sebagai sampel secara *purposive* yang artinya desa-desa yang masyarakatnya paling banyak melakukan peralihan hak milik karena jual beli. Dari dua belas desa di Kecamatan Gunung Terang diambil dua desa sebagai lokasi penelitian yaitu Desa Toto Mulyo dan Desa Toto Wonodadi. Dari sembilan desa di Kecamatan Lambu Kibang diambil dua desa sebagai lokasi penelitian yaitu Desa Pagar Jaya dan Desa Gunung Sari. Dari 65 responden penjual dan pembeli yaitu 33 responden dari Kecamatan Gunung Terang yaitu 18 responden dari Desa Toto Mulyo dan 15 responden dari Desa Toto Wonodadi, dan 32 responden dari Kecamatan Lambu Kibang yaitu 17 responden dari Desa Pagar Jaya dan 15 responden dari Desa Gunung Sari.

A. Proses, syarat-syarat dan biaya pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di hadapan camat sebagai PPAT sementara

1) Proses:

- (a) Pihak penjual menyiapkan sertipikat asli, fotokopi KTP dan juga KK;
- (b) Pihak penjual dan pembeli datang ke Kantor Kecamatan Gunung Terang atau Kecamatan Lambu Kibang membawa sertipikat asli dan fotokopi KTP serta KK, fotokopi SSPT PBB tahun berjalan, bukti setoran PPh dan BPHTB, dan Surat Keterangan Tanah atau SKT dari Kepala Desa;
- (c) Beberapa orang (lebih dari dua orang) sebagai saksi hadir bahwa terjadi peralihan hak milik atas tanah;
- (d) Camat membuat akta jual beli atau AJB;
- (e) Camat memberikan satu salinan akta jual beli tersebut kepada responden atau pihak pembeli dan satu salinan lagi kepada Kepala Kantor Kecamatan sebagai arsip telah terjadi peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

2) Syarat-syarat:

- (a) Dokumen lengkap yaitu sertifikat asli hak milik atas tanah, fotokopi identitas pembeli dan penjual (KK dan KTP);
- (b) Formulir atau surat permohonan peralihan hak milik atas tanah;
- (c) Bukti pelunasan pembayaran BPHTB;
- (d) Surat pembayaran pajak terutang tahun berjalan PBB;
- (e) Biaya pembuatan akta PPAT.

3) Biaya

Biaya pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yang dilakukan di hadapan camat sebagai PPAT sementara Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) termasuk pembuatan akta jual beli dan biaya dari setiap responden berbeda karena luas tanah yang menjadi objek jual beli tidak sama sehingga biaya yang dikeluarkan dalam pelaksanaan peralihan dihadapan camat sebagai PPAT sementara antara responden yang satu dengan responden yang lainnya berbeda.

B. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli

Dari 65 responden yang melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di hadapan camat sebagai PPAT sementara telah mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan memperoleh sertifikat peralihan hak milik atas tanah, tetapi waktu yang diperlukan dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah adalah 3-6 bulan karena di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung sering terjadi sengketa tanah sehingga dilakukan pengukuran ulang sehingga waktu yang diperlukan menjadi lebih lama dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

VIII. Kesimpulan :

Dari 65 responden yang melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di hadapan camat sebagai PPAT sementara telah mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan memperoleh sertifikat peralihan hak milik atas tanah, tetapi waktu yang diperlukan dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah adalah 3-6 bulan karena di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung sering terjadi sengketa tanah sehingga dilakukan pengukuran ulang sehingga waktu yang diperlukan menjadi lebih lama dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yang dilakukan di Kabupaten Tulang Bawang Barat khususnya Kecamatan Gunung Terang dan Kecamatan Lambu Kibang yang dilakukan di hadapan camat sebagai PPAT sementara telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 37 ayat (1) yang menentukan bahwa dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli telah mendapatkan akta jual beli dari camat sebagai PPAT sementara.

Akta jual beli yang dikeluarkan oleh camat sebagai PPAT sementara adalah bukti telah dilaksanakannya peralihan hak milk atas tanah karena jual beli dan juga sebagai proses dan syarat selanjutnya untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas

tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan agar menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah karena jual beli.

