

JURNAL

**PELAKSANAAN TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SLEMAN DALAM PEMELIHARAAN DATA
PENDAFTARAN TANAH (HAK MILIK) BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN**



Diajukan oleh :

Akbar Prihadi Manggala Putra

NPM : 110510751
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
2015

HALAMAN PERSETUJUAN

JURNAL

**PELAKSANAAN TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SLEMAN DALAM PEMELIHARAAN DATA
PENDAFTARAN TANAH (HAK MILIK) BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN**



Diajukan oleh :

Akbar Prihadi Manggala Putra

NPM : 110510751
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui sebagai ringkasan skripsi

Dosen Pembimbing I

Tanggal : 15/09/2015

SW. Endah Cahyowati, S.H., MS.

Tanda tangan:

Dosen Pembimbing II

Tanggal : 15 Sept. '15

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

Tanda tangan:

Mengesahkan



**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

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

I. Judul tugas akhir

Pelaksanaan Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (Hak Milik) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

II. Identitas

Nama mahasiswa : Akbar Prihadi Manggala Putra

Nama dosen pembimbing : 1. SW. Endah Cahyowati
2. Maria Hutapea

III. Program studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Universitas : Atma Jaya Yogyakarta

Alamat : Jl. Mrican Baru No. 28 Yogyakarta

IV. Abstract

THE IMPLEMENTATION OF DUTIES AND FUNCTIONS OF SLEMAN DISTRICT LAND OFFICE IN LAND REGISTRATION (OWNERSHIP) DATA MAINTAINANCE BASED ON GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 OF 1997 LAND ADMINISTRATION FOR ADMINISTRATION REGISTRY

The regulation sets that the land office as the executive agency for Land Registration in districts/cities. The objective is to control any Land Registration along with its data maintenance activities to match to the physical and juridical data of the map, land, and name list, measurement certificate, land book, and related certificates with the changes that occur afterward. The changes are in the form of the subject of transitional law, in a sense of the Properties on land transfer (buying and selling). Duties and functions of the land office is set up in the legislation, but in practice, the rules have been applied inappropriately and work silos from the orderly administration. Hence, the questions are: 1. How is the implementation of the duties and functions of Sleman District Land Office in the Land Registration data maintenance and the transfer of Properties on sale over land in 2013 with the enactment of Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration Rules in conjunction with the State Minister of Agrarian/Head of National State Land No. 3, 1997? 2. Does the implementation enact the Land

Administration Registry orderly?

The research applied is empirical legal research, which is a legal research starts on the view that based on the facts at the sites. The result of the study is that the Sleman District Land Office institutionalized the administration of land orderly. The advice goes to the applicants of ownership registration of land transfer to meet all the requirements documents before coming and asking to the Sleman District Land Titles Registrare (PPAT) to make the deed, so that the better coordination is maintained under the framework between PPAT to achieve the orderly Land Administration Registry.

Keyword(s): Duties and functions of land office; Land Registry; Land Registration data maintenance

V. Pendahuluan

Latar belakang masalah

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 sebagai landasan konstitusional menentukan bahwa:

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Arti kata “dikuasai” tidak sama dengan “dimiliki”, pasal tersebut menjadi landasan berlakunya hak menguasai Negara dan hak Negara untuk mengatur persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam hal ini Negara hanya diberi wewenang untuk mengatur saja.

Sebagai pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 maka pada tanggal 24 September 1960 diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah maka UUPA menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia. Instruksi Pendaftaran Tanah

yang ditujukan kepada pemerintah tersebut ditentukan dalam 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.

Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1)

UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.

Tertib Administrasi Pertanahan adalah suatu usaha dan kegiatan suatu organisasi dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijakan-kebijakan pemerintah di bidang pertanahan.¹ Pemerintah di bidang pertanahan yang dimaksud adalah Badan Pertanahan Nasional selaku instansi pelaksana Pendaftaran Tanah. Badan Pertanahan Nasional mempunyai bidang tugas di bidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap provinsi dan kantor pertanahan di daerah kabupaten atau kota.

Kantor pertanahan hanya akan melaksanakan Pendaftaran Tanah jika pemegang hak atas tanah dapat membuktikan setiap peralihan hak atas tanah karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Akta jual-beli adalah salah satu akta otentik yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru.

¹ <http://adm-pertanahan.blogspot.com/2013/01/pengertian-administrasi-pertanahan.html> , diunduh 6 Mei 2015.

Dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa:

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Setelah PPAT membuat dan menandatangani akta peralihan jual-beli Hak Milik atas tanah maka selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan, PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen-dokumen persyaratan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah.

Kabupaten Sleman adalah salah satu kabupaten di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Sebagian besar perguruan tinggi di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berada di Kabupaten Sleman, sehingga berdampak pada pesatnya perkembangan pembangunan. Ada banyak pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, pertokoan, cafe, ruko, dan rumah kost-kostan. Akibatnya banyak terjadi peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli. Kecamatan Mlati merupakan salah satu dari 17 kecamatan di Kabupaten Sleman yang paling banyak terjadi peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli. Pada tahun 2013 Desa Sendangadi dan Desa Sinduadi merupakan dua desa di Kecamatan Mlati yang anggota masyarakatnya paling banyak melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli. Informasi tersebut diperoleh dari Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (bapak Riadi, S.H).

Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan, maka yang menjadi fokus permasalahan adalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah khususnya peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli pada tahun 2013 dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997?
2. Apakah pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah khususnya peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli pada tahun 2013 telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan?

Tujuan penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah khususnya peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli pada tahun 2013 dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
2. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah khususnya peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli pada tahun 2013 telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

VI. Isi makalah

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam menjalankan tugas dan fungsi yang berkaitan dengan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah yaitu peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli dibantu oleh PPAT wilayah Kabupaten Sleman.

Tahapan awal yang harus dilakukan oleh pihak pemohon pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli adalah membawa sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman melakukan pengecekan atau validasi kesesuaian data sertipikat dengan data buku tanah yang ada di kantor pertanahan karena hal tersebut menjadi syarat pembuatan akta jual-beli tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT Tetap dan / atau PPAT Sementara wilayah Kabupaten Sleman merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, maka PPAT Tetap dan PPAT Sementara berkewajiban untuk memeriksa persyaratan jual-beli tanah untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Setelah PPAT wilayah Kabupaten Sleman membuat dan menandatangani akta peralihan jual-beli Hak Milik atas tanah maka selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan, PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen-dokumen persyaratan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah. Dari 15 responden, seluruhnya tidak ada yang melampaui tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta peralihan jual-beli Hak Milik atas tanah.

Tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah (peralihan Hak Milik karena jual-beli)

Pihak pemohon pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli melaksanakan proses dan memenuhi syarat di hadapan PPAT (PPAT tetap atau PPAT Sementara wilayah Kabupaten Sleman) sampai pembuatan akta, kemudian akta dan dokumen-dokumen lain yang menjadi syarat peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli disampaikan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

untuk didaftarkan. Alur/tahap-tahap tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam proses pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli, yaitu:

- a) pihak pemohon pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan membawa syarat/dokumen lengkap;
- b) pihak pemohon pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah melakukan pendaftaran ke Loker 1 (*Front office*/Loker Pengoreksi dokumen) untuk pemeriksaan permohonan kelengkapan dokumen;
- c) Jika dokumen sudah lengkap dan tidak bermasalah, petugas di Loker 3 Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman akan membuat Surat Perintah Setor (SPS)/305 (penerimaan keuangan);
- d) Syarat/dokumen/warkah lengkap oleh petugas disinkronisasikan dengan buku tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- e) Pelaksanaan dokumen (*Box office*) untuk dikoreksi dan penelitian/pembuatan *draft* konsep pencatatan Pendaftaran Tanah oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- f) Kendali mutu pencatatan Pendaftaran Tanah oleh Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- g) Kendali mutu materi Pendaftaran Tanah oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- h) Keabsahan kendali mutu Pendaftaran Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- i) Pembukuan Daftar Isian 208 (penyimpanan warkah seluruh dokumen perbuatan hukum) oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;

- j) Tahap terakhir adalah ke Loker 4. Oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sertipikat diserahkan kepada pihak pemohon pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah, istilah yang dipakai oleh kantor pertanahan adalah Daftar Isian 301.

Sesudah semua syarat-syarat terpenuhi dengan baik, waktu yang diperlukan dalam proses pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli sampai sertipikat diterbitkan adalah maksimal lima hari kerja terhitung sejak tanggal pendaftaran.

Dari 15 responden, dapat diketahui bahwa sebanyak 12 responden (80%) menerima sertipikat peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli dengan jangka waktu $1 > 3$ hari karena tidak ada masalah dengan kelengkapan syarat/dokumen dan cepat dalam membayar biaya administrasi yaitu Surat Perintah Setor (SPS). Responden yang menerima sertipikat dengan jangka waktu $3 > 5$ hari sebanyak 3 responden (20 %) karena menunda pembayaran biaya administrasi yaitu Surat Perintah Setor (SPS). Tidak ada responden yang menerima sertipikat melebihi jangka waktu 5 hari. Jangka waktu pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sudah sesuai dengan aturan yang berlaku karena tercapainya pelayanan maksimal lima hari kerja terhitung sejak tanggal pendaftaran.

VII. Kesimpulan

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman melaksanakan tugas dan fungsi dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah khususnya peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli pada tahun 2013 dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

1997, tidak ada kendala selama terjalin koordinasi yang baik antara pihak pemohon pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah dan PPAT wilayah Kabupaten Sleman. Artinya selama semua dokumen-dokumen persyaratan lengkap dan sertipikat sesuai dengan data buku tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman maka proses pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah berjalan dengan baik sesuai dengan peraturan yang berlaku.

2. Pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah khususnya peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli pada tahun 2013 telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya koordinasi yang baik antara pihak-pihak yang berwenang di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan PPAT wilayah Kabupaten Sleman. Dalam melaksanakan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli sampai sertipikat diterbitkan, dari 15 responden seluruhnya tidak ada yang melampaui batas waktu yang telah ditentukan dalam peraturan.

VIII. Daftar pustaka

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia, Tahun 1960, No. 104

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia, Tahun 1997, Nomor 59

Internet:

<http://adm-pertanahan.blogspot.com/2013/01/pengertian-administrasi-pertanahan.html> , diunduh 6 Mei 2015