

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar belakang masalah**

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan bagi kehidupan bangsa Indonesia. Negara sebagai pemegang amanat rakyat, berkewajiban menjamin kehidupan berbangsa dan bernegara sesuai dengan Landasan Konstitusional Undang-Undang Dasar 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan:

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

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 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. Tanah sebagai kekayaan sumber daya alam nasional merupakan sarana untuk menjalankan seluruh aktifitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia.

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 (LN Tahun 1960 Nomor 104; TLN No. 2043) atau disingkat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan UUPA adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>1</sup>

Salah satu tujuan pembentukan UUPA sebagaimana tersebut di atas adalah memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Kepastian hukum di bidang pertanahan meliputi kepastian mengenai subjek, objek, dan status hak atas tanah atau kepastian mengenai data fisik dan data yuridis tanah.

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:

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

---

<sup>1</sup> Josef Johanes Blitanagi, 1984, *Hukum Agraria Nasional*, Nusa Indah, Kupang, hlm. 14.

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan Pendaftaran Tanah yang bersifat *recht-kadaster*, artinya bertujuan menjamin kepastian hukum. 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.

Tujuan Pendaftaran Tanah selanjutnya diperluas dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa:

Pendaftaran tanah bertujuan:

- 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 dapat 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 terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.

Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Dalam Penjelasan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa terselenggaranya Pendaftaran Tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan 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.<sup>2</sup> Pemerintah di bidang pertanahan yang dimaksud adalah Badan Pertanahan Nasional selaku instansi pelaksana Pendaftaran Tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. 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.

Tugas kantor pertanahan ditentukan dalam Pasal 30 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yang menentukan bahwa Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

Kantor pertanahan kabupaten dan / kota merupakan instansi pemerintah di bawah Kantor Wilayah (provinsi) Badan Pertanahan Nasional yang merupakan organisasi pembantu pelaksanaan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional yang wilayah kerjanya adalah kabupaten dan / kota dengan dipimpin oleh seorang kepala.

---

<sup>2</sup> <http://adm-pertanahan.blogspot.com/2013/01/pengertian-administrasi-pertanahan.html> , diunduh 6 Mei 2015.

Fungsi kantor pertanahan ditentukan dalam Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 yang menentukan bahwa:

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:

- a. penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
- b. pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
- c. pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
- d. pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
- e. pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
- f. pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- g. penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
- h. pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
- i. pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
- j. pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
- k. pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
- l. pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan;
- m. pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

Salah satu fungsi kantor pertanahan kabupaten/kota sebagaimana diatur dalam Pasal 53 huruf e Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 adalah mengusulkan dan melaksanakan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah. Pemeliharaan data pertanahan

termasuk dalam administrasi Pendaftaran Tanah yaitu menyesuaikan data fisik dan data yuridis pemegang hak atas tanah yang ada di lapangan dengan data fisik dan yuridis yang ada di kantor pertanahan.

Dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa:

Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah merupakan kegiatan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta Pendaftaran Tanah, sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Jadi tujuan utama dilakukannya pemeliharaan data Pendaftaran Tanah adalah untuk dapat mengetahui status tanah tersebut sehingga dengan adanya data ini, akan memberikan kemudahan bagi pihak-pihak yang akan melakukan transaksi tanah dan sekaligus juga memberikan kepastian hukum bagi para pihak.<sup>3</sup>

Dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa:

- (1) Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek Pendaftaran Tanah yang telah terdaftar;
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Dalam Penjelasan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa perubahan data fisik terjadi kalau diadakan

---

<sup>3</sup> Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm. 38.

pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar. Ketentuan lebih lanjut mengenai data fisik dan data yuridis ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) huruf a menentukan bahwa:

- (1) Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek Pendaftaran Tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
- (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. peralihan hak karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

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, akta tukar-menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), akta pembagian hak bersama, akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, akta pemberian Hak Tanggungan, akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan merupakan delapan macam 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.

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).

## **B. 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?

## **C. 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.

#### **D. Manfaat penelitian**

1. Manfaat teoritis :

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan untuk pengembangan hukum pertanahan tentang Pendaftaran Tanah, khususnya tentang pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli.

2. Manfaat praktis :

- a. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah untuk menjadi bahan masukan dalam penerapan peraturan perundang-undangan dan pengembangan peraturan perundang-undangan tentang Pendaftaran Tanah, khususnya terkait dengan pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli, agar dapat meningkatkan kualitas pelayanan yang lebih baik lagi.
- b. Bagi PPAT di Kabupaten Sleman adalah untuk lebih meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan kepada masyarakat khususnya di

dalam pembuatan akta peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli sehingga tujuan kepastian hukum dan perlindungan hukum dapat terwujud.

- c. Bagi masyarakat pada umumnya dan pemegang Hak Milik atas tanah yang melakukan transaksi jual-beli pada khususnya adalah untuk menambah wawasan mengenai peralihan Hak Milik berkaitan dengan pelaksanaan tugas dan fungsi kantor pertanahan dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah.

#### **E. Keaslian penelitian**

Penulisan ini merupakan hasil karya asli dari penulis. Penelitian mengenai Pendaftaran Tanah berkaitan dengan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Penulisan skripsi ini berbeda dengan penulisan yang dilakukan oleh mahasiswa-mahasiswa lainnya. Letak kekhususan dari penulisan skripsi ini adalah mengenai pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli. Setelah dilakukan penelusuran, terdapat skripsi yang tema sentral dan sub isu hukumnya sama, tetapi perbedaannya yaitu:

1. a. Judul : Tugas Dan Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual-Beli Tanah Hak Milik Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Setelah Diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sleman.

b. Identitas penulis :

- 1) Nama : Henny
- 2) NPM : 060509336
- 3) Fakultas : Hukum
- 4) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
- 5) Tahun penelitian : 2010

c. Rumusan masalah : Apakah tugas dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual-beli tanah Hak Milik telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sleman?

d. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tugas dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual-beli tanah Hak Milik dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sleman.

e. Hasil penelitian : PPAT wilayah Kabupaten Sleman telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan. Akta jual-beli yang dibuat oleh PPAT menjadi syarat mutlak bagi pendaftaran

perubahan data pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pada tahun 2009. Pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah di kantor pertanahan oleh para pihak yang dibantu oleh PPAT, menyebabkan terjaminnya kelengkapan dan kebenaran daftar-daftar pertanahan yang ada di Kantor Pertanahan Sleman. Hal ini memberikan kemudahan bagi penyediaan informasi pertanahan bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Dengan adanya pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman belum menyampaikan perubahan atas data yuridis dan data fisik tanah yang menjadi objek perbuatan hukum jual-beli kepada desa dimana tanah tersebut berada sehingga Tertib Administrasi Pertanahan di desa belum terwujud.

Penulis tersebut di atas menulis tentang tugas dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual-beli tanah Hak Milik sedangkan penulis menulis tentang pelaksanaan pemeliharaan data Pendaftaran

Tanah yang berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas Tanah karena jual-beli.

2. a. Judul : Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Dan / Kota Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah (Sporadik) Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

b. Identitas penulis :

- 1) Nama : Yohanes Endra Permana
- 2) NPM : 070509787
- 3) Fakultas : Hukum
- 4) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
- 5) Tahun penelitian : 2012

c. Rumusan masalah : Apakah tugas dan fungsi kantor pertanahan kabupaten dan / kota dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik atas tanah (Sporadik) telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997?

d. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui tugas dan fungsi kantor pertanahan kabupaten dan / kota dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik atas tanah (Sporadik) dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

e. Hasil penelitian : Kantor pertanahan telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 karena:

- 1) Sikap kooperatif untuk melakukan Pendaftaran Tanah dari masyarakat terhadap kantor pertanahan didukung oleh kesadaran masyarakat yang tinggi untuk melakukan Pendaftaran Tanah khususnya Hak Milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah secara sporadik;
- 2) Peningkatan data pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah secara sporadik yang dicatat oleh Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan sebelum dilakukan proses selanjutnya;
- 3) Peningkatan sosialisasi dan pelayanan oleh kantor pertanahan kepada masyarakat khususnya dalam hal pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah secara sporadik.

Meskipun dalam pelaksanaannya masih ada beberapa kendala yang dihadapi antara lain kendala yang berasal

dari pemohon dan kendala yang berasal dari perangkat desa, yaitu ketidaktahuan perangkat desa akan tata cara dan persyaratan yuridis administrasi sehingga menyebabkan seringkali pemohon mengalami kekurangan persyaratan dan harus kembali lagi ke desa untuk melengkapi persyaratan yang diperlukan dalam mengajukan permohonan pendaftaran Hak Milik atas tanah (sporadik).

Penulis tersebut di atas menulis tentang pendaftaran Hak Milik atas tanah (Sporadik) untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan sedangkan penulis menulis tentang pelaksanaan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli.

3. a. 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.



b. Identitas penulis :

- 1) Nama : Made Anggara Giri
- 2) NPM : 080509915
- 3) Fakultas : Hukum
- 4) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
- 5) Tahun penelitian : 2013

c. Rumusan masalah : 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?

d. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui dan mengkaji 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.

e. Hasil penelitian : Ke 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 sertipikat 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 Lumbu Kibang yang dilakukan di hadapan camat sebagai PPAT Sementara telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam 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 Milik 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.

Penulis tersebut di atas menulis tentang pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli sedangkan penulis menulis tentang pelaksanaan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli.

#### **F. Batasan konsep**

1. Kantor pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN (Pasal 29 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan).
2. Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan

sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

3. Pendaftaran Tanah meliputi:
  - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

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 (Pasal 19 ayat (2) UUPA dan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

4. Hak Milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 (Pasal 20 ayat (1) UUPA).
5. Tertib Administrasi Pertanahan dimaksud bahwa data-data setiap bidang tanah tercatat dan diketahui dengan mudah, baik mengenai

riwayat, kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik serta ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah (Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Rencana Pembangunan Lima Tahun Ketiga (Repelita III 1979/1980 - 1983/1984).

## **G. Metode penelitian**

### **1. Jenis penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian hukum empiris yakni suatu penelitian hukum yang bertitik tolak pada pandangan yang berdasarkan pada fakta-fakta di lokasi penelitian. Dengan berawal dari data primer di lapangan yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden sebagai data utama untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data sekunder.<sup>4</sup>

### **2. Sumber data**

#### **a. Data Primer**

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

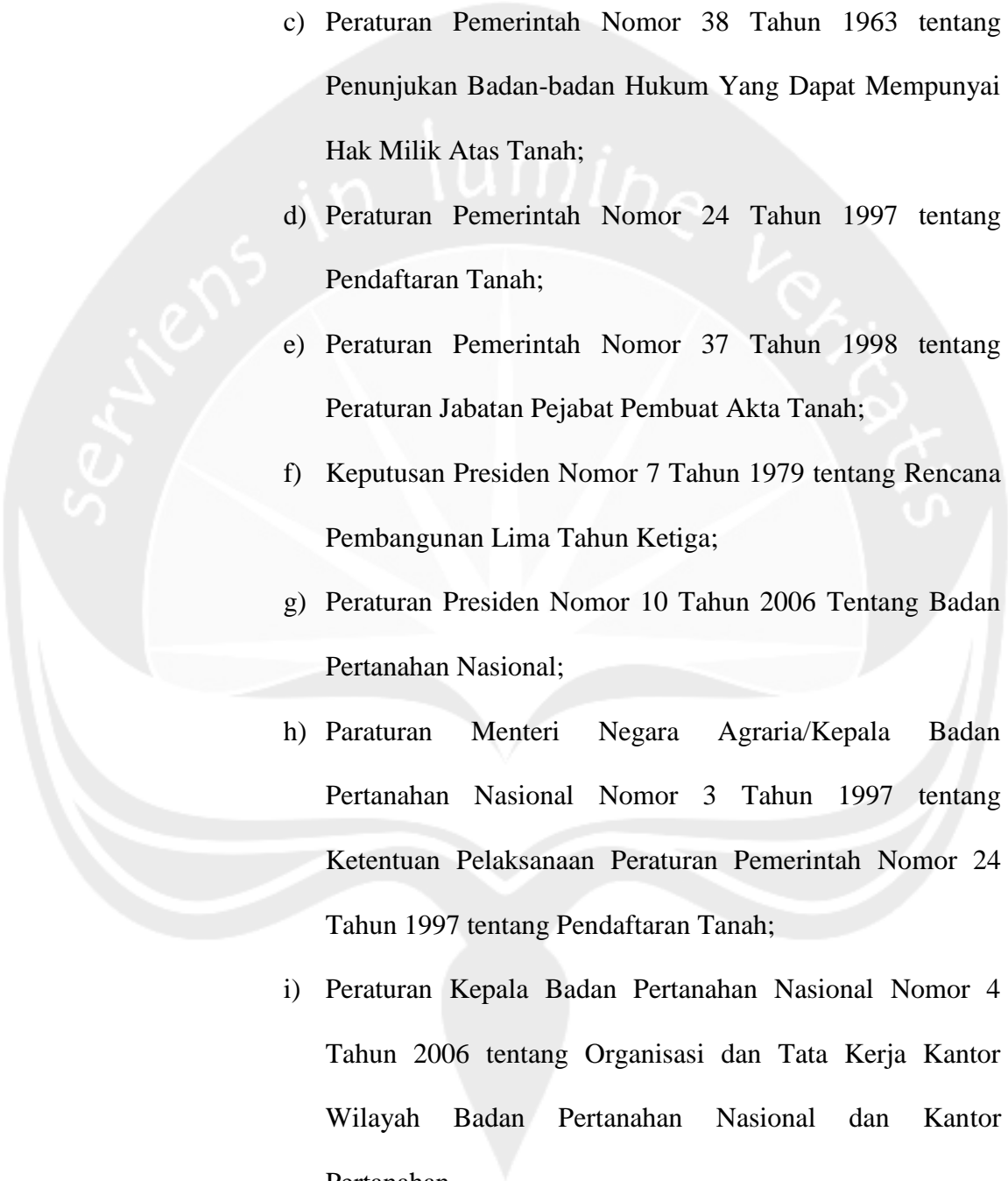
#### **b. Data sekunder**

1) Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:

a) Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945  
Pasal 33 ayat (3);

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-PRESS), Jakarta, hlm. 52.

- 
- b) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah;
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - f) Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Rencana Pembangunan Lima Tahun Ketiga;
  - g) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
  - h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - i) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

## 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti fakta hukum, doktrin, asas-asas hukum, dan pendapat hukum dalam literatur, jurnal, dokumen, surat kabar, internet, majalah ilmiah, dan hasil-hasil penelitian terutama yang berkaitan dengan rumusan masalah atau objek yang diteliti.

## 3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier dalam tulisan ini terdiri dari kamus dan ensiklopedia.

## 3. Metode pengumpulan data

### a. Metode pengumpulan data primer dilakukan melalui:

- 1) Kuesioner yaitu pertanyaan yang diajukan kepada responden.
- 2) Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi dari narasumber secara langsung, cepat dan tepat berkaitan dengan objek penelitian dari narasumber. Wawancara ini dilakukan secara terpimpin yaitu dengan memperhatikan karakteristik narasumber dengan membatasi aspek dari permasalahan yang diteliti dengan berdasarkan pada pedoman wawancara.

### b. Metode pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara membaca, mempelajari

serta menganalisis peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur yang terkait dengan objek penelitian.

#### 4. Lokasi penelitian

Penelitian dilakukan di Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Dari 17 kecamatan yang ada di Kabupaten Sleman diambil satu kecamatan yaitu Kecamatan Mlati secara *purposive sampling*. Dari Kecamatan Mlati diambil dua desa yaitu Desa Sendangadi dan Desa Sinduadi secara *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel dengan pemilihan kelompok subjek yang didasarkan atas ciri-ciri dan sifat-sifat tertentu. Ciri dan sifat yang dimaksud adalah wilayah yang anggota masyarakatnya paling banyak melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli pada tahun 2013 berdasarkan informasi dari Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (bapak Riadi, S.H).

#### 5. Populasi dan sampel

- a. Populasi adalah keseluruhan objek yang menjadi pengamatan. Populasi dalam penelitian ini adalah pemegang Hak Milik atas tanah yang telah melakukan peralihan karena jual-beli pada tahun 2013.
- b. Sampel adalah sebagian atau contoh dari populasi. Metode penentuan sampel menggunakan cara *random sampling* yaitu setiap unsur dari populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk



terpilih sebagai unsur dari sampel yang akan ditarik.<sup>5</sup> Artinya setiap pemegang Hak Milik atas tanah yang telah melakukan peralihan karena jual-beli pada tahun 2013 di wilayah Desa Sendangadi dan Desa Sinduadi mempunyai kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai sampel. Pemegang Hak Milik atas tanah yang melakukan peralihan karena jual-beli pada tahun 2013 di Desa Sendangadi dan Desa Sinduadi jumlah keseluruhannya adalah 530 pemegang Hak Milik atas tanah yang terdiri dari 237 pemegang Hak Milik atas tanah yang berasal dari Desa Sendangadi dan 293 pemegang Hak Milik atas tanah yang berasal dari Desa Sinduadi. Sampel diambil 10 persen dari populasi jadi jumlah responden dari Desa Sendangadi dan Desa Sinduadi berjumlah 53 responden.

## 6. Responden dan narasumber

### a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah pemegang Hak Milik atas tanah yang telah melakukan peralihan karena jual-beli pada tahun 2013 di wilayah Desa Sendangadi dan Desa Sinduadi, yang berjumlah 53 responden. Dalam pelaksanaan penelitian dari 53 responden, diambil 15 responden dikarenakan kesulitan mengetahui data diri/alamat tiap-tiap responden. Untuk menentukan responden digunakan metode *random sampling*,

---

<sup>5</sup> *Ibid.* hlm. 117.

sehingga 15 responden dipilih secara acak. Untuk memperoleh data responden dari PPAT, PPAT menyampaikan bahwa data diri/alamat pemegang Hak Milik atas tanah/pihak pemohon peralihan Hak Milik atas tanah merupakan rahasia klien sehingga tidak dapat diberikan sedangkan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terkendala oleh sistem administrasi ketatausahaan, tahapannya yaitu:

- 1) Tahap awal untuk mendapatkan data keseluruhan pemegang Hak Milik atas tanah yang melakukan jual-beli di Desa Sendangadi dan Desa Sinduadi pada tahun 2013 adalah dengan mencetak daftar-daftar nama dan nomor hak di bagian Administrasi komputersasi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (*website*);
- 2) Setelah daftar-daftar nama dan nomor hak sudah diketahui tahap selanjutnya adalah harus mengetahui Daftar Isian 208 (istilah yang dipakai di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yaitu merupakan daftar isian penyimpanan warkah/dokumen seluruh perbuatan hukum) dari buku tanah;
- 3) Apabila sudah diketahui 208, tiap-tiap nomer hak kemudian dapat diketahui penyimpanan dokumen lengkap/warkah-warkah (kecuali buku tanah dan sertipikat) responden.

Untuk mendapatkan dokumen/warkah-warkah 53 responden terkendala oleh kesibukan dan keterbatasan kemampuan para

pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman karena memiliki tugas pokok yang harus dikerjakan.

b. Narasumber

Untuk dapat melengkapi data, maka penulis melakukan wawancara dengan:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman c.q Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT;
- 2) Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman c.q Staf Seksi Integrasi Pengolahan dan Diseminasi Statistik (IPDS);
- 3) PPAT wilayah Kabupaten Sleman c.q PPAT Eri Aryanto, S.H., M.Si;
- 4) Camat Mlati c.q Staf Seksi Pemerintahan;
- 5) Kepala Desa Sendangadi;
- 6) Kepala Desa Siduadi c.q Kepala Bagian Pemerintahan.

7. Metode analisis data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti. Proses penalaran dalam menarik kesimpulan menggunakan metode induktif yaitu metode berfikir yang menerapkan hal-hal yang bersifat khusus terlebih dahulu untuk kemudian dihubungkan dalam bagian-bagian yang bersifat umum.

## **H. Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi Latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Keaslian penelitian, Batasan konsep, Metode penelitian, dan Sistematika penulisan.

### **BAB II PEMBAHASAN**

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Milik atas tanah, Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan tentang PPAT, Tinjauan tentang kantor pertanahan, Hasil penelitian, dan analisis.

### **BAB III PENUTUP**

Bab ini berisi Kesimpulan dan Saran.