

JURNAL SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (KARENA JUAL
BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
DI KABUPATEN KUTAI BARAT KALIMANTAN TIMUR**



Disusun Oleh :

AGNES APRILIA SARI

N P M : 1005 10419
Program Studi : Ilmu Hukum
Program kekhususan : Hukum Pertanahan Dan Lingkungan Hidup

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
2016**

HALAMAN PERSETUJUAN

**JURNAL
PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (KARENA JUAL
BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
DI KABUPATEN KUTAI BARAT KALIMANTAN TIMUR**



Disusun Oleh :

AGNES APRILIA SARI

N P M : 1005 10419
Program Studi : Ilmu Hukum
Program kekhususan : Hukum Pertanahan Dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui untuk Jurnal Skripsi

Dosen Pembimbing I	Tanggal	: 25 Januari 2016
S.W. Endah Cahyowati, S.H., MS.	Tanda Tangan	: 
Dosen Pembimbing II	Tanggal	: 25 Januari 2016
Maria Hutapea, S.H., M.Hum.	Tanda Tangan	: 

Mengesahkan

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta,**



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

Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur

Agnes Aprilia Sari, S.W. Endah Cahyowati, Maria Hutapea.

Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta
email: agnesapriliasari@yahoo.co.id

Abstract

The thesis or legal writing is entitled "THE IMPLEMENTATION OF TRANSITION OF LAND OWNERSHIP RIGHTS OVER LAND BECAUSE OF THE PURCHASE IN CREATING LEGAL CERTAINTY IN KUTAI BARAT DISTRICT KALIMANTAN TIMUR". This research goal is find out 1. How the implementation of transfer of land ownership rights to land because of the purchase in Kutai Barat district Kalimantan Timur 2. Whether the transfer of land ownership rights to land because of the purchase has been providing legal certainty. The legal writing using the method of empirical legal research conducted directly to the respondents based on the fact that there is in the field. Based on research result which showed that the implementation of transfer of land ownership rights to land because buying and selling in Kutai Barat district Kalimantan Timur in 2013 most respondents make the transition land ownership in PPAT six respondents (10,80%), and while PPAT forty respondents (71,40%) and legal certainty transfer of land ownership right thirty two respondents (57,00%) has been registered to the land office even though there are those who have not registered their switchover because of the cost expensive and do not know the procedure of transfer of land titles.

Keywords : Land Ownership, Transfer of Land Ownership Rights, Buy and Sale, Legal Certainty

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau tempat tinggal.¹ Penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menjadi landasan konstitusional, yang menentukan bahwa :

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

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 tersebut Pemerintah menentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut dengan singkatan resminya UUPA. Tujuan pembentukan Undang-Undang tersebut berdasarkan Penjelasan Umum, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum

¹ Elza Syarif, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Pertama*, Gramedia, Jakarta, hlm. 4.

mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.²

Salah satu tujuan pembentukan UUPA tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah yaitu dengan melakukan Pendaftaran Tanah. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur tentang tujuan Pendaftaran Tanah. Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah terdapat di dalam Pasal 3 huruf a yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Ketentuan tentang Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa :

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

Kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau subjek hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah atau objek hak atas tanah.³

Selanjutnya ketentuan mengenai pengertian Pendaftaran Tanah juga diatur dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Salah satu kegiatan Pendaftaran Tanah adalah pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah. Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :

- (1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.
- (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Milik sebagai salah satu hak atas tanah wajib didaftarkan, pemegang Hak Milik atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya demikian pula peralihan haknya untuk memberikan kepastian hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 23 UUPA yaitu yang 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 termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai terjadinya peralihan, pembebanan dan hapusnya Hak Milik serta sahnyanya peralihan hak tersebut.

Jadi, berdasarkan Pasal 23 ayat (1) dan (2) UUPA Hak Milik atas tanah wajib didaftarkan baik perolehan untuk pertama kali maupun karena peralihan, penghapusan dan pembebanan hak untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak. Sesuai dengan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas tanah, menentukan bahwa:

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

² Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pertama, Kencana, Jakarta, hlm. 277.

³ Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Pertama, Alumni, Bandung, hlm. 20.

Agar pemegang Hak Milik atas tanah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang Hak Milik atas tanah atau dengan kata lain demi terwujudnya kepastian hukum maka pemegang Hak Milik diwajibkan untuk mendaftarkan hak dan peralihannya. Berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas tanah Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan 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 mengandung pengertian bahwa peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT tersebut merupakan bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual beli dan salah satu syarat mutlak untuk melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli di Kantor Pertanahan.

Kabupaten Kutai Barat merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Kalimantan Timur. Pada awalnya di Kabupaten Kutai Barat ada 21 kecamatan tetapi pada tahun 2014 terjadi pemekaran kabupaten baru sehingga sejak tahun 2014 ada 16 kecamatan di Kabupaten Kutai Barat. Pemekaran kabupaten tersebut dilakukan karena kurang meratanya pembangunan di segala bidang, yang kemudian memisahkan lima kecamatan yang masuk dalam Kabupaten Mahakam Ulu. Di Kabupaten Kutai Barat banyak pemilik tanah yang baru (pembeli) tidak

melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli. Oleh karena itu banyak masalah berhubungan dengan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli khususnya di Kecamatan Barong Tongkok dan Kecamatan Melak.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur?
2. Apakah peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli tersebut sudah memberikan kepastian hukum?

II. Isi Makalah

A. Tinjauan tentang Hak Milik atas Tanah

Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa:

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

Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah tidak hanya berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup tetapi apabila pemilik tanah atau pewaris meninggal dunia, Hak Milik tersebut dapat dilanjutkan sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah dapat dibebani oleh hak atas tanah yang lain, kecuali Hak Guna Usaha karena Hak Guna Usaha harus ada di atas tanah negara. Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

1. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat, Hak Milik terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembakaran hutan) atau timbulnya lidah tanah (aanslibbing).
2. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah yaitu karena tanahnya berasal dari tanah Negara.
3. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum UUPA harus diubah (dikonversi) menjadi hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA.⁴

Subyek Hak Milik Atas Tanah ditentukan dalam Pasal 21 ayat (1) sampai dengan ayat (4) UUPA. Hak Milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan tetapi juga badan-badan hukum tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.⁵ Badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, yaitu:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian;
- c. Badan-badan Keagamaan;
- d. Badan-badan sosial.⁶

Pasal 21 ayat (3) dan (4) berkaitan dengan subjek Hak Milik yang tidak memenuhi syarat, maka dalam waktu satu tahun harus melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka Hak Milik atas tanahnya

hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁷

Peralihan Hak Milik atas Tanah

diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

1. Hak Milik beralih artinya Hak Milik atas tanah berpindah dari pemegangnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.
2. Hak Milik dialihkan/dipindahkan artinya Hak Milik berpindah atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan lelang.

Hapusnya Hak Milik atas Tanah diatur dalam Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik yaitu:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara:
 - 1) Karena pencabutan hak Berdasarkan Pasal 18 UUPA.
 - 2) Karena penyerahan sukarela.
 - 3) Karena ditelantarkan.
 - 4) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah (Pasal 21 ayat (3) UUPA).
 - 5) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah (Pasal 26 ayat (2) UUPA).
- b. Tanahnya musnah.

Pendaftaran Hak Milik atas Tanah diatur dalam Pasal 23 Undang Undang Pokok Agraria;

 - (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain

⁴ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 92.

⁵ Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 65.

⁶ Supriadi, *Ibid*, hlm. 95.

⁷ Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 95.

harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan Pasal tersebut Hak Milik wajib didaftarkan baik karena perolehan untuk pertama kali maupun karena peralihan, hapus dan pembebanannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak.

B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menentukan bahwa:

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1)

Pasal ini 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.

Selanjutnya pengertian pendaftaran tanah diatur 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.”

Asas Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

“Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan aman.”

Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut:

1. Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau dimaksudkan terjangkau bagi pihak yang memerlukan, khususnya untuk golongan ekonomi lemah.
4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
5. Asas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁸

Tujuan dari pendaftaran tanah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa:

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

⁸ Urip Santoso, 2013, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 17-18.

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah yaitu:

- (a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- (b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- (c) Untuk terselenggaranya tertib Pendaftaran Tanah.

Objek Pendaftaran Tanah menurut UUPA adalah Hak Milik (Pasal 23), Hak Guna Usaha (Pasal 32), Hak Guna Bangunan (Pasal 38) dan Hak Pakai (Pasal 41), dan Hak Sewa untuk Bangunan. Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 objek pendaftaran tanah adalah:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Sistem Pendaftaran Tanah terdapat dua macam, yaitu sistem Pendaftaran Tanah positif dan Sistem Pendaftaran Tanah negatif. Dalam sistem Pendaftaran Tanah positif apa yang tercantum di dalam buku Pendaftaran Tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, artinya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Sistem Pendaftaran Tanah negatif, hak orang atau subjek hak yang namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, masih dimungkinkan untuk dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu dapat dibuktikan dengan memberikan alat-alat bukti yang cukup kuat.

Di Indonesia diterapkan sistem negatif bertendensi positif, pada pendaftaran memakai sistem negatif, yang

memberikan peluang kepada pihak ketiga apabila ia bisa membuktikan bahwa tanah yang dimaksud miliknya, maka orang yang terlebih dahulu terdaftar pada sertipikat dapat dilaksanakan perubahan berdasarkan keputusan pengadilan. Unsur positifnya terletak pada pelaksanaan pendaftarannya yang dilakukan dengan :

1. Pengukuran bidang-bidang tanah yang diikatkan dengan titik dasar teknik;
2. Penetapan batasnya dengan asas *contarct dictoir delimitasi*, yang artinya penetapan batas harus mendapatkan persetujuan oleh pihak sebelahnya;
3. Dilakukan penyelidikan riwayat tanah secara cermat oleh suatu panitia;
4. Dilakukan pengumuman selama dua bulan untuk memberi peluang kepada pihak ketiga untuk melakukan keberatan jika ternyata apa yang diumumkan tidak benar;
5. Dilaksanakan pembukuan dalam daftar-daftar umum yang terdiri dari daftar tanah, buku tanah, surat ukur, nama, dan peta-peta pendaftaran.

Kegiatan Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu, kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui Pendaftaran Tanah secara sistematis dan sporadik. Pendaftaran Tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) Pendaftaran Tanah secara sporadik adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali mengenai satu

atau beberapa objek Pendaftaran Tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).⁹

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menentukan bahwa akhir dari kegiatan Pendaftaran Tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁰ Dalam Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa :

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.”

Sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perseorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

C. Tinjauan tentang PPAT

Pengertian PPAT diatur dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang 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.

Macam-macam PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dibagi menjadi dua yaitu PPAT Sementara dan PPAT Khusus. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam

⁹ Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 71.

¹⁰ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 315.

rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Tugas Pokok PPAT yaitu 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 akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 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 diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menentukan bahwa :

- (1) Mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerahnya.
- (2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) kewenangan PPAT adalah PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

D. Hasil Penelitian

Responden dalam penelitian ini adalah pemilik tanah yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur pada tahun 2013. Responden dalam penelitian ini berjumlah 56 orang yaitu dari Kelurahan Barong Tongkok 25 orang, dari Kelurahan Simpang Raya 15 orang, dari Dusun Juaq Asa 5 (lima) orang, dari Kelurahan Melak Ulu 9 (sembilan) orang, dari Kelurahan Melak Ilir 1 (satu) orang, dan Dusun Empas 1 (satu) orang.

Dari 56 responden (enam responden/10,80%) responden melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT Tetap karena responden menganggap mengurus di hadapan PPAT Tetap mengeluarkan biaya yang sangat banyak mengingat lokasi dan jumlah PPAT yang masih kurang. (40 responden/71,40%) responden melakukan peralihan di hadapan PPAT Sementara karena proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT Sementara (camat) lebih mudah dan kantor PPAT Sementara (camat) mudah dijangkau. Sepuluh (17,80%) responden melakukan peralihan di hadapan mereka karena mereka menganggap tidak perlu melakukan peralihan di hadapan PPAT Tetap maupun Sementara karena masih ada hubungan kerabat.

Syarat-syarat peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT dan PPAT Sementara (camat), yaitu:

1. Sertipikat asli;
2. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual dan pembeli (suami istri);
3. Kartu Keluarga;
4. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT);
5. Surat bahwa lahan yang diperjual belikan tidak dalam sengketa;
6. Saksi-saksi batas;
7. Gambar situasi atas tanah atau sket;

8. Surat jual beli di tanda tangan oleh lurah, kepala kampung atau RT;
9. Kwitansi jual beli.

Syarat-syarat peralihan di antara para pihak :

1. Kwitansi;
2. Materai;
3. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual dan pembeli;
4. Sertipikat asli;
5. Surat pernyataan.

Proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT sementara (camat) yaitu responden membawa foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), sertipikat asli, bukti setoran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), membuat surat jual beli atau Surat Keterangan Tanah (SKT) yang ditandatangani oleh lurah, kepala kampung atau RT, dan dilakukan pengecekan lapangan mengenai letak dan batas tanah oleh kecamatan. Kemudian PPAT sementara (Camat Barong Tongkok dan Camat Melak) membantu melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat, Propinsi Kalimantan Timur, dengan meningkatkan Surat Keterangan Tanah (SKT) menjadi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT).

Proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli antara para pihak tergantung kesepakatan antara penjual dan pembeli yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah, Apabila setuju dengan harga yang disepakati maka para pihak menuliskan nominal harga tanah yang sudah disepakati bersama di atas kwitansi disertai dengan materai kemudian ditandatangani kedua belah pihak.

III. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan

Barong Tongkok dan Kecamatan Melak, Kabupaten Kutai Barat Propinsi Kalimantan Timur pada tahun 2013 sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu sebagian besar responden (82,20%) melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT (enam orang/10,80%) dan dihadapan PPAT Sementara (Camat) (40 orang/71,40%).

2. Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur pada tahun 2013 sudah memberikan kepastian hukum bagi responden (32orang/57,00%) karena peralihan tersebut sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat Propinsi Kalimantan Timur, meskipun masih ada yang belum mendaftarkan peralihan Hak Miliknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat Propinsi Kalimantan Timur karena belum ada biaya dan tidak mengetahui tentang prosedur peralihan Hak Milik atas tanah.

IV. Daftar Pustaka

A. Buku-buku :

Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya*, Pertama, Alumni, Bandung

Elza Syarif, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Pertama, Gramedia, Jakarta

Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria
Kajian Komprehensif, Pertama*,
Kencana, Jakarta

_____, 2013, *Pendaftaran dan
Peralihan Hak atas Tanah*,
Kencana, Jakarta

B. Peraturan dan Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
tentang Peraturan Dasar Pokok-
pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37
Tahun 1998 tentang Peraturan
Pejabat Pembuat Akta Tanah

