

NASKAH PUBLIKASI

PRAKTIK JUAL BELI TANAH

YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN PENDAFTARANNYA

MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Pati)



Disusun dan diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan syarat-syarat guna
mencapai deraajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

Ratih Puji Oktaviani

C.100110.203

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2015

HALAMAN PENGESAHAN

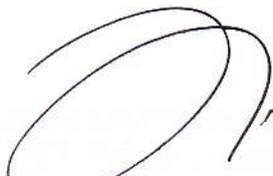
Naskah Publikasi ini telah diterima dan disahkan
oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I



Shalman Al-Farizi, S.H., M.Kn.

Pembimbing II

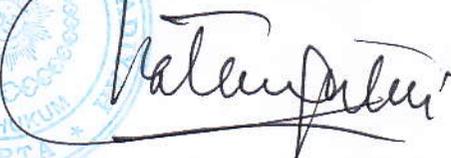


Darsono, S.H., M.H.

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum

ABSTRAK

PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN PENDAFTARANNYA MENURUT PP. NO. 24 TAHUN 1997

(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Pati)

Ratih Puji Oktaviani

C. 100.110.203

Fakutas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penelitian ini menekankan pada kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang melakukan praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat. Penelitian ini menggunakan metode sosiologis dengan jenis penelitian deskriptif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah akibat jual beli tanah yang belum bersertifikat tidak terlepas dari prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku dan dengan melakukan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanahnya maka pemegang hak atas tanah akan memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kata Kunci: Prosedur Jual Beli Tanah, Tanah Belum Bersertifikat dan Pendaftaran Tanah.

ABSTRACT

This study discusses the practice of buying and selling land that has not been certified and registered in accordance with government regulation no. 24 of 1997. This study emphasizes the legal certainty and legal protection of land rights holder practice of buying and selling land that has not been certified. This study using sociological methods with descriptive study. The study concluded that the implementation of land registration and transfer of land rights as a result of the sale and purchase of land which has not been certified can not be sparated from the prcedures established by regulations and by land registration and transfer of land rights, the holders of land rights will obtain a certificate of land rights as a means proving strong.

Keywords: Procedure of Sale and Purchase of Land, Land and Land has not been Certified and Land Regulation

PENDAHULUAN

Masyarakat di Kabupaten Pati dalam melakukan transaksi jual beli tanah masih banyak dilakukan menurut hukum adat yaitu jual beli tanah tersebut merupakan perbuatan pemindahan hak antara penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan kepala adat (kepala desa) yang bersifat tunai, nyata dan terang. Peralihan hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat yang dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat suatu surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.

Persoalan tanah yang dihadapi karena ketidakseimbangan antara jumlah penduduk yang semakin meningkat dan luas tanah yang terbatas, sehingga tanah menjadi obyek yang diperebutkan dan sering muncul persengketaan. Semua itu dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup yang semakin terus meningkat. Tanah merupakan benda mati, tetap pada keadaan semula atau tidak bisa berkembang. Kebutuhan masyarakat dan pemerintah dalam bidang tanah terus meningkat, menyebabkan kedudukan tanah menjadi sangat penting terutama mengenai kepemilikan, penguasaan, dan penggarapan tanah. Oleh karena itu, menjadi tanggung jawab pemerintah untuk mewujudkan system pertanahan yang dapat meningkatkan kemakmuran rakyat.

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 belum berpengaruh terhadap semua lapisan masyarakat terutama masyarakat desa di Kabupaten Pati. Masyarakat desa belum banyak yang mengerti arti pentingnya menyertifikatkan dan mendaftarkan tanah mereka. Hal ini terbukti sampai sekarang masyarakat tersebut masih banyak yang belum menyertifikatkan tanahnya, sehingga hukum belum bisa menjamin apakah dia yang berhak

atas tanah tersebut. Biasanya para pemilik tanah yang ada di desa tersebut hanya memiliki petuk pajak, girik, dan Leter C padahal orang yang memiliki petuk pajak, girik, dan Leter C tersebut pada umumnya adalah pemilik tanah.

Melalui transaksi jual beli yang dilakukan dalam kehidupan sehari-hari akan menimbulkan peralihan hak atas tanah kepada orang lain. Biasanya, praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat dilakukan atas dasar saling percaya yang disebut juga dengan jual beli di bawah tangan. Asalkan sudah ada kata sepakat, maka tanah sudah beralih kepemilikannya. Dalam jual beli sebidang tanah yang belum bersertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan membuat akta tanahnya apabila tanah yang bersangkutan tidak disaksikan Kepala Desa dan Pamong Desa. Oleh karena itu, dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat, PPAT mengikutsertakan Kepala Desa dalam Pembuatan akta tanah seperti yang tercantum dalam pasal 39 ayat (1) huruf b PP Nomor 24 tahun 1997.

Peran Kepala Desa dalam jual beli tanah khususnya yang belum bersertifikat, bertanggung jawab bahwa penjual benar-benar berwenang menjual tanah yang dijual dan sekaligus bertindak sebagai saksi dengan seorang anggota perangkat pemerintah Desa yang bersangkutan. Kepala Desa dan Perangkat Desa/Kelurahan dianggap paling tahu tentang pemilikan tanah yang ada di wilayah desanya dan kejadian-kejadian yang berhubungan dengan tanah serta dipandang menguasai medan dari obyek tanah tersebut.

Kepala Desa atau Pamong Desa harus hadir dalam transaksi jual beli dan bertindak sebagai saksi serta menanggung kebenaran bahwa penjual tanah tersebut adalah orang yang berwenang atau mempunyai hak atas tanah tersebut dan bisa menjual tanah kepada pihak lain. Transaksi jual beli tersebut akan selalu merugikan pembeli apabila terjadi sengketa tentang tanah tersebut. Pembeli juga sering dikalahkan bila ada gugatan di Pengadilan karena dia tidak memiliki tanda bukti jual beli tanah yang otentik.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Praktik Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Pati)”.

Rumusan masalahnya adalah *Pertama*, bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan prosedur peralihan hak milik melalui jual beli di Kantor Pertanahan Pati? *Kedua*, apa hambatan-hambatan yang dialami Kantor Pertanahan Pati dalam menangani prosedur pendaftaran tanah tanah yang belum bersertifikat dan prosedur peralihan hak milik melalui jual beli dan bagaimana cara penyelesaiannya?.

Tujuan Penelitian adalah *Pertama*, untuk mengetahui proses pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan peralihan hak milik melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. *Kedua*, hambatan-hambatan yang dialami Kantor Pertanahan Pati dalam menangani prosedur pendaftaran tanah tanah yang belum bersertifikat dan prosedur peralihan hak milik melalui jual beli serta langkah-langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam menangani hambatan tersebut.

Kerangka pemikiran, pendafran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan 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 rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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 1 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997).

Prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertifikat adalah menggunakan sistem pendaftaran tanah secara sporadik yakni kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu

desa atau kelurahan secara individual atau massal. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.¹

Prosedur peralihan hak milik yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati mengacu pada pasal 23 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa hak milik demikian juga dengan peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, peralihan hak milik tersebut dapat bermacam-macam bentuk yakni salah satunya dengan melalui jual beli, oleh karena itu peralihan hak milik melalui jual beli wajib didaftarkan menurut Pasal 19 UUPA.

Manfaat penelitian ada dua yaitu *Pertama*, manfaat teoritis yaitu hasil penelitian yang dibuat ini diharapkan mampu memberikan sumbangan dibidang ilmu hukum, khususnya dalam disiplin ilmu hukum dibidang pertanahan, baik dari segi perundangannya maupun dari segi penerapannya khususnya tentang Praktik Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Pati).

Kedua, manfaat praktis yaitu diharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan atau diterapkan oleh pengambil kebijakan dan para pelaksana hukum dibidang pertanahan khususnya yang berkaitan dengan praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta dapat memberikan informasi dan pendapat yuridis kepada berbagai pihak, khususnya warga masyarakat dan Kantor Pertanahan Pati.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian karya ilmiah hukum ini adalah melalui pendekatan pendekatan sosiologis, yaitu penelitian ini disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan di lapangan, dan ditujukan untuk

¹ K.Wantijk Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 15-18.

mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada.² Jenis Penelitian yang digunakan adalah deskriptif tidak hanya terbatas pada masalah pengumpulan dan penyusunan data, tetapi juga meliputi analisis dan interpretasi tentang arti data tersebut untuk mengetahui dan memperoleh gambaran yang nyata mengenai praktekjual beli tanah yang belum bersertifikat dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Prosedur Pendaftaran Tanah yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulanm pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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 1 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997).

Prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertifikat yaitu menggunakan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik yakni kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Pertama, dilakukan secara individual atau massal oleh pihak yang berkepentingan yakni pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. (Pasal 13 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997). pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak lain yang mempunyai kepentingan atas bidang tanah. (Permen Agraria/Kep BPN No. 3 Tahun 1997).

² Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Grafindo, hlm. 133.

Kedua, pembuatan peta dasar pendaftaran tanah yakni menjadi dasar pembuatan peta pendaftaran. Untuk kepentingan ini BPN menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional disetiap Kabupaten/ Kota. (Pasal 15 dan 16 PP No. 24 Tahun 1997).

Ketiga, penerapan batas bidang-bidang tanah yakni dilakukan dengan memperhatikan batas-batas tanah yang telah terdaftar SU atau GS yang bersangkutan, jika ada yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya maka sedapat mungkin disetujui oleh pemegang hak yang berbatasan. Guna penetapan batas-batas, maka BPN membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran. (Pasal 17-19 PP No. 24 Tahun 1997).

Keempat, pengukuran dan pemetaan bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. (Pasal 20 PP No. 24 Tahun 1997).

Kelima, pembuatan daftar tanah yakni bidang tanah yang sudah dipetakan atau diberi nomor pendaftarannya dibukukan dalam daftar tanah. (Pasal 21 PP No. 24 Tahun 1997).

Keenam, pembuatan SU untuk keperluan pendaftaran haknya. (Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997).

Ketujuh, pembuktian hak baru meliputi: (a) HAT baru dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat atau asli akta PPAT. (b) HPL dengan penetapan HPL oleh Pejabat yang berwenang. (c) tanah wakaf dengan ikrar wakaf. (d) hak milik atas satuan rumah susun dengan akta pemisahan. (d) HT dengan APHT. (Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997).

Kedelapan, pembuktian hak lama yakni berasal dari konveksi hak, dibuktikan dengan bukti tertulis, keterangan saksi, jika tidak tersedia alat pembuktian yang lengkap dapat dilakukan dengan pernyataanpenguasaan fisik selama 20 tahun secara berturut-turut, dengan syarat: (a) Penguasaan dilakukan dengan itikad baik secara terbuka dikuatkan oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya (umumnya oleh lurah). (b) Tidak ada permasalahan dalam hal

penguasaan baik sebelum maupun sesudah pengumuman. (Pasal 24 dan 25 PP No. 24 Tahun 1997).

Kesembilan, pengumuman hasil penelitian yuridis dan hasil pengukuran. Jika ada pihak yang berkeberatan untuk menyelesaikan secara musyawarah, jika tidak berhasil, maka diselesaikan di Pengadilan. (Pasal 26-27 PP No. 24 Tahun 1997).

Kesepuluh, pengesahan hasil pengumuman, disahkan dalam satu berita acara sebagai dasar untuk: (a) pembukuan HAT dalam buku tanah. (b) pengakuan HAT. (c) Pemberian HAT. (Pasal 28 PP No. 24 Tahun 1997).

Kesebelas, pembukuan hak yakni pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur hukum yang terdaftar. Jika ada yang belum lengkap, maka dibuat catatan yang akan dihapus bila telah dilengkapi atau dalam jangka waktu 5 tahun tidak ada pengajuan gugatan ke pengadilan. Jika ada yang belum lengkap, maka akan dibuat catatan yang akan dihapus jika telah ada kesepakatan damai 90 hari setelah pemberitahuan tidak diajukan gugatan di Pengadilan. (Pasal 29-30 PP No. 24 Tahun 1997).

Keduabelas, penerbitan sertifikat yakni dilakukan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, jika ada catatan maka penerbitan akan ditunggu individual di TTD KKn, massal di TTD Kepala Seksi Pengukuran dan Penftaran Tanah an, Kkan. (Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997).

Prosedur Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Prosedur pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli, pemohon tidak langsung datang ke Kantor Pertanahan Kaupaten Pati, tetapi pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena selain PPAT bertugas

pemohon tidak langsung datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, tetapi pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena selain PPAT bertugas membuat akta jual beli, PPAT juga bertugas mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan setempat yang selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatanganinya akta jual beli tersebut.

Sebelum melakukan peralihan hak milik melalui jual beli PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan, pengecekan keaslian sertifikat ini bertujuan untuk menghindari jika terjadi ketidaksesuaian antara buku tanah dan sertifikat tanah yang dapat menyebabkan perselisihan atau sengketa tanah. Setelah dilakukannya peralihan hak milik melalui jual beli dengan dibuatkan akta jual beli selanjutnya barulah PPAT yang bersangkutan baru mendaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon dalam rangka kegiatan pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli berdasarkan Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 2005 Tentang Standart Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan BPN antara lain: *Pertama*, surat pengantar dari PPAT. *Kedua*, Surat permohonan. *Ketiga*, sertifikat asli. Keempat, akta jual beli dari PPAT. *Kelima*, foto Copy KTP. *Keenam*, surat kuasa jika permohonan dikuasakan. *Ketujuh*, bukti pelunasan SSB BPHTB. *Kedelapan*, bukti pelunasan SSP Pph final (untuk Pph hibah bertikal tidak diperlukan). *Kesembilan*, SPPT PBB Tahun berjalan atau tahun akhir kalau belum ada SPPT perlu keterangan dari lurah/kepala desa.

Selanjutnya *kesepuluh*, izin pemindahan hak, jika: (a) pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang didalamnya sertifikatnya tercantum tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila memperoleh ijin dari instansi yang berwenang. (b) pemindahan hak pakai atas tanah negara. *Kesebelas*, surat calon pernyataan penerima hak, yang menyatakan: (a) bahwa yang bersangkutan dengan

pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (b) bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (c) bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform. (d) bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar. (Pasal 99 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).³

Hambatan-Hambatan Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Prosedur Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli Serta Langkah-Langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam Mengatasi Hambatan tersebut

Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Pati dan cara penyelesaiannya antara lain:

Pertama, kurangnya peralatan teknis ialah serangkaian kegiatan yang bertujuan untuk nilai suatu besaran dalam bentuk angka (kuantitatif) dan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai obyek atau kejadian yang akan diukur. Cara Penyelesaiannya: Menambah dan selalu menjaga segala peralatan teknis di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam rangka menambah kapasitas pemberian sertipikat serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat berjalan sebagaimana diharapkan.

³ Triyono, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, *Wawancara Pribadi*, Pati, 15 Januari 2015.

Kedua, tidak ada tanda batas. Kepastian hukum pemilikan tanah selalu diawali dengan kepastian hukum letak batas, letak batas menjadi penting, pemilik tanah dalam praktek menandai batas tanah mereka dengan garis lurus berupa pagar atau titik-titik sudut bidang tanah dengan patok beton, patok kayu, patok besi atau pagar. Bidang tanah dengan dikelilingi pagar bila posisinya berdampingan dan dimanfaatkan pada saat yang sama, maka pagar pembagiannya mungkin akan merupakan pagar bersama, batasnya merupakan garis batas terletak di tengah tengah garis pagar, tetapi sudah tentu bidang-bidang tanah berdampingan tidaklah selalu dimanfaatkan pada saat bersamaan.

Apabila satu bidang tanah lebih dahulu dimanfaatkan, maka garis pembagi atau garis batas itu seluruhnya mungkin terletak di atas bidang tanah tersebut, dengan sendirinya pemilik tanah tidak mungkin mencatat sendiri letak garis batas. Bila pemilik tanah berdampingan datang memanfaatkan pagar tersebut maka akan jelas siapa memiliki pagar tersebut, tetapi hal ini masih belum dibuat catatannya.

Hal ini tidak ada aspek lain dari pendaftaran tanah yang menimbulkan kontroversi kecuali dari letak batas-batas pemilikan tanah dan apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas terpaksa diserahkan kepada Hakim. Biasanya pada waktu petugas pengukur datang ke lokasi tanah yang akan diukur, pemilik tanah belum memberikan tanda/tanda batas tidak jelas sehingga tidak jarang petugas mengalami kesulitan dalam menentukan batas-batas tanah yang akan diukur secara pasti.

Cara Penyelesaiannya: Pada waktu akan membuat akta jual beli yang disaksikan atau disahkan oleh pihak desa, maka sekretaris desa atau perangkat desa mengadakan pengecekan ulang tentang batas-batas tanah sebelum dibuatkan akta jual beli dari desa. pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah agar terciptanya tertib administrasi pertanahan, maka Penetapan batas dilakukan oleh pemilik tanah, dan para pemilik tanah yang berbatasan atau

bersebelahan secara kontradiktur (adanya kata sepakat antara kedua belah pihak), dimana dikenal dengan istilah asas kontradiktur delimitasi. Pemenuhan azas tersebut dimaksudkan agar tidak menimbulkan masalah batas dikemudian harinya yang dibuktikan dengan surat pernyataan perangkat desa/kelurahan, dimana nantinya surat pernyataan tersebut juga dituangkan kedalam daftar isian yang ada di Kantor Pertanahan.

Ketiga, jauh dari Kantor Pertanahan untuk memberikan informasi kepada pemohon. Jarak lokasi pendaftaran tanah yang berjauhan dengan kota terkadang membuat petugas ukur lapangan menjadi enggan dan sering kali sering mengesampingkan dan lebih mengutamakan pengajuan pendaftaran tanah yang lebih dekat dijangkau, karena hal ini disebabkan pula minimnya informasi yang didapatkan kantor pertanahan tentang letak lokasi yang berada dipegunungan atau daerah pedesaan. Lokasi tanah yang akan diukur terletak di daerah pedesaan, misalkan pegunungan (jauh dari Kantor Pertanahan) sehingga memerlukan waktu lebih lama untuk memberitahukan kepada pemohon maupun desa. Cara Penyelesaiannya: Tentang lokasi tanah yang jauh atau mungkin rawan banjir, maka menghimbau pada masyarakat untuk memperkirakan tentang letak, jarak dan kondisi cuaca, yang akan di ukur mengingat letak lokasi dan tidak terkesan lama.

Keempat, Permohonan tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan sehingga permohonan yang seharusnya saat itu bisa didaftarkan terpaksa ditangguhkan. Terkadang permasalahan ini bersifat teknis, seperti hanya: (a) pengisian blanko tidak sesuai dengan sumber datanya, tidak lengkap, salah, bahkan ada yang menyerahkan blanko kosong, hanya ditanda tangani pemohon, Kepala Desa, Camat dan hanya distempel Desa dan atau Kecamatan. (b) dalam menguraikan riwayat tanah, tidak berurutan, tidak berkesinambungan. (c) dalam pengisian data pada blanko banyak coretan karena terjadinya kesalahan yang dibetulkan tidak dengan mengganti blanko baru tapi hanya dengan mencoret yang salah. (e) dalam satu Desa ada nama pemohon yang sama sehingga bisa terjadi kesalahan penunjukan

obyek/tanahnya. Cara Penyelesaiannya: Masyarakat yang hendak mendaftarkan tanah sebaiknya datang langsung ke Kantor Pertanahan yang didampingi oleh seseorang yang sudah berpengalaman dibidang pertanahan atau dalam hal ini perangkat desa / kelurahan. Agar upaya pendaftaran tanah dapat diproses dengan mudah, cepat dan tidak terkesan berbilit-belit.

Kelima, Kurangnya penerangan atau informasi bagi masyarakat pedalaman. Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Sebenarnya program pemerintah sudah diagendakan untuk mengadakan penyuluhan yang berkaitan dengan pertanahan, akan tetapi pihak desa / masyarakat hanya diundang datang di kantor kecamatan/pendopo untuk mengikuti penyuluhan tersebut, mengingat dengan kesibukan masyarakat yang berbeda-beda mengakibatkan kurang efektifnya kegiatan tersebut. Cara Penyelesaiannya: (a) melaksanakan kegiatan koordinasi antar seksi di lingkungan Kantor. (b) pertanahan yang selalu melaksanakan bimbingan secara terus menerus. (c) melaksanakan kegiatan pemahaman peraturan guna penyelesaian masalah pertanahan. (d) melaksanakan kegiatan penyelesaian masalah pertanahan secara terpadu. (e) mengadakan pendampingan (bimbingan) kepada petugas yang terlibat dalam penyiapan berkas pendaftaran. (f) mengadakan rekrutmen pegawai kontrak untuk membantu mengatasi kekurangan tenaga administrasi.⁴

Hambatan-hambatan yang timbul dalam prosedur pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli tanah yang belum bersertifikat Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yakni:

⁴ Triyono, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, *Wawancara Pribadi*, Pati, 15 Januari 2015.

Pertama, kurang lengkapnya berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli. Cara Penyelesaiannya: Kurang lengkapnya berkas maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pati setelah menerima berkas hendaknya: (a) memeriksa dan meneliti berkas-berkas. (b) memberikan tanda berkas permohonan. (c) mencatat dalam formulir. (d) memberikan kepada pemohon untuk melengkapi berkas-berkas melalui surat pemberitahuan. Jika pemohon telah melengkapi data yang dibutuhkan, maka pemohon dapat dilanjutkan.

Kedua, pengisian akta jual beli yang dibuat oleh PPAT kurang lengkap, kurang teliti dan cenderung tidak sempurna dalam pembuatan aktanya. Cara Penyelesaiannya: Pengisian akta jual beli yang dibuat oleh PPAT harus dilengkapi dan dalam pembuatannya harus lebih teliti.

Ketiga, masyarakat merasa enggan untuk mendaftarkan peralihan hak milik melalui jual beli tanah yang belum bersertifikat karena biaya yang menurut mereka mahal dan memakan waktu yang lama. Cara Penyelesaiannya: Kantor Pertanahan Kabupaten Pati mengadakan program pensertifikat massal atau PRONA terutama bagi masyarakat yang kurang mampu sehingga kebutuhan akan sertifikat dapat terpenuhi secara adil.

Keempat, tanah sebagai objek jual beli masih dalam sengketa. Cara Penyelesaiannya: Mengenai tanah yang masih dalam sengketa dapat diselesaikan terlebih dahulu dengan cara musyawarah dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan sebagai pihak penengah dan menyarankan agar diselesaikan sengketa tersebut. Apabila sengketa dapat diselesaikan maka permohonan tersebut dapat diproses dan selanjutnya diterbitkan sertifikatnya.⁵

⁵ Triyono, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, *Wawancara Pribadi*, Pati, 15 Januari 2015.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

Pertama, kurangnya penyuluhan dan sosialisasi tentang prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli menyebabkan masyarakat belum tahu dan mengerti tentang prosedur pendaftaran tanah dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli.

Kedua, sehingga banyak masyarakat yang tidak melakukan pendaftaran tanah dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Ketiga, pelaksanaan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah akibat dari jual beli yang belum bersertifikat menurut hukum adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati tidak terlepas dari prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku. Oleh karena itu bagi masyarakat yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas dapat diajukan saran- saran sebagai berikut:

Pertama, buat Kantor Pertanahan Pati yakni peran aktif dan konstruktif instansi yang terkait dengan pertanahan untuk memberikan informasi yang memadai serta penyuluhan-penyuluhan juga mensosialisasikan pentingnya mendaftarkan tanah mereka untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah yang kuat.

Kedua, buat Kantor Pertanahan Pati yakni diharapkan Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Pati membuat standart operasional prosedur yang jelas tentang persyaratan pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli serta biaya yang harus dibayar dalam pengurusan pembuatan sertifikat. Standart

operasional prosedur ini penting diketahui oleh masyarakat, agar masyarakat sebelum melakukan pendaftaran tanah persyaratan apa saja yang harus dilengkapi dan berapa biaya yang dipersiapkan untuk membayar pembuatan sertifikat.

Ketiga, buat Kantor Pertanahan Pati yakni pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai salah satu peran aktif pemerintah sebagai usaha yang sangat efektif untuk membantu masyarakat Kabupaten Pati untuk memperoleh sertifikat secara mudah, cepat dan biaya yang murah dengan jalan mendaftarkan haknya, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Keempat, buat Notaris yakni dalam pembuatan akta jual beli harus lebih cermat dan teliti lagi supaya dalam melakukan proses pendaftaran tanah dan peralihan hak miliknya lebih cepat.

Kelima, buat masyarakat yakni diharapkan masyarakat supaya mendaftarkan tanahnya biar bisa mendapatkan kepastian hukum dan kalau ada sengketa mereka tidak kalah karena sudah mempunyai alat bukti jual beli tanah yang otentik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Grafindo.

Saleh, K. Wantijk, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Sukamadinata, Nana Syaodih, 2006, *Metode Penelitian Tindakan*, Bandung: Remaja Rosda Karya.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria).