

JURNAL
PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI) DALAM
MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN
TULANG BAWANG PROVINSI LAMPUNG



Disusun oleh :

NUR AISAH

NPM : 080509977

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2013

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI) DALAM
MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN
TULANG BAWANG PROVINSI LAMPUNG**



Disusun oleh :

NUR AISAH

NPM : 08 05 09977

Program studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal 2013

Dosen Pembimbing I,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Endah Cahyowati".

SW. Endah Cahyowati, S.H., MS

Dosen Pembimbing II,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Maria Hutapea".

Maria Hutapea, S.H., M.Hum

- I. Judul : pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah (jual beli) dalam mewujudkan tertib administrasi di kabupaten tulang bawang provinsi lampung
- II. Nama : Nur Aisah, SW Endah Cahyowati, Maria Hutapea
- III. Ilmu hukum, fakultas hukum universitas atmajaya yogyakarta
- IV. Abstract : THE ENFORCEMENT OF PROPIETARY TRANSFER ON LAND (SELL BUY TRANSACTION) IN MATERIALIZING LAND ADMINISTRATION GOVERNANCE IN TULANG BAWANG REGENCY, LAMPUNG PROVINCE, with problem formulation how proprietary enforcement on land due to sell-buy transaction in Tulang Bawang Regency and whether proprietary transfer enforcement on land due to sell-buy transaction has materialized land administration governance in Tulang Bawang Regency, Lampung Province. This research was aimed to know the enforcement of proprietary transfer on land due to sell-buy transaction in Tulang Bawang Regency has materialized lands administration governance. This was an empirical legal research i.e. a research conducted directly to respondents and sources as main data based on facts in the research location. Based on research result conducted by the writer so that it could be concluded that: 1.The enforcement of proprietary transfer on land due to sell-buy transaction in Tulang Bawang Regency has been suitable with Article 37 paragraph (1) of governmental Regulation Number 24 of 1887 in land application i.e. most respondents transferred proprietary on land due to sell-buy transaction in Land Act Administrator Officer (PPAT) of five respondents, temporary PPAT of 22 respondents because of the following reasons: a. to guarantee legal certainty; b. to be able to register to Land Office; c. to be secured. 2.The enforcement of proprietary transfer on land due to sell-buy transaction in Tulang Bawang, Lampung Province has materialized lands administration governance due to most respondents (55.5%) registered proprietary transfer on land in Land Office.

Keywords : 1. Proprietary; 2. Land Administrator Officers; 3. The parties; 4. Administration governance

V. Pendahuluan :

A. Latar belakang masalah

Setiap manusia memerlukan tanah karena semua kegiatan yang dilakukan manusia memerlukan tanah. Mengingat pentingnya tanah dalam kehidupan manusia dan Bangsa Indonesia maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Berdasarkan ketentuan tersebut maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau singkatannya disebut UUPA.Salah satu tujuan dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi masyarakat diperoleh melalui pendaftaran tanah yang oleh pemerintah diadakan di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagaimana di dalam Pasal 19 ayat (1)UUPAditentukanbahwa :

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

Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian meliputi data fisik dan data yuridis.

Tujuan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah 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.

Berdasarkan ketentuan diatas salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tertib administrasi pertanahan yang diatur di dalam Pasal 3 huruf c UUPA tersebut merupakan bagian dari Catur Tertib Pertanahan, yang terdiri dari:

1. Tertib hukum pertanahan;
2. Tertib administrasi;
3. Tertib penggunaan tanah;
4. Tertib pemeliharaan dan kelestarian lingkungan hidup.

Tertib Administrasi Pertanahan diarahkan pada program:

- a. Mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan;
- b. Menyediakan peta dan data penggunaan tanah, keadaan sosial ekonomi masyarakat sebagai bahan dalam penyusunan perencanaan penggunaan tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah-tanah Negara;
- c. Menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di kantor pertanahan maupun di Kantor PPAT;
- d. Mengusahakan pengukuran tanah dalam rangka pensertipikatan hak atas tanah.

UUPA juga mengatur ketentuan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemegang hak atas tanah, salah satunya adalah hak milik. Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa:

“Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang

dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA”

Berdasarkan ketentuan diatas hak milik mempunyai tiga sifat khusus yang tidak dipunyai oleh hak-hak atas tanah lainnya yaitu turun-temurun, terkuat, dan terpenuh. Hak milik bersifat turun-temurun yaitu apabila pemegang hak milik telah meninggal dunia maka dengan sendirinya hak milik tersebut akan beralih kepada ahli warisnya dan terus berlanjut tanpa ada batasan jangka waktu kepemilikan hak-hak atas tanah lainnya kecuali hak guna usaha. Hak milik bersifat terkuat artinya hak milik dapat dibebani hak tanggungan kecuali hak guna usaha. Hak milik bersifat terpenuh menunjuk pada kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak milik atas tanah dalam menggunakan tanahnya.

Dalam Pasal 20 ayat (2) ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Maksud kata beralih berarti berpindahnya hak milik karena adanya peristiwa hukum misalnya karena pemiliknya meninggal dunia, sedangkan hak milik atas tanah dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik berpindah karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual beli.

Selanjutnya di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan 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 antara lain mengandung pengertian bahwa suatu peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui 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 untuk pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli.

Pengertian dan macam-macam PPAT diatur di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menentukan bahwa :

1. Pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Berdasarkan ketentuan diatas ada tiga macam PPAT yaitu PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta

PPAT. Salah satu akta yang dibuat adalah akta jual beli. Hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa:

- (1) PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan 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.

Dalam Pasal 23 UPA ditentukan bahwa:

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

Maksud Pasal 23 ayat (1) di atas bahwa setiap terjadi peralihan, hapus dan pembebanan hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Dalam ayat (2) ditentukan bahwa pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai terjadi, peralihan, hapus dan pembebanan hak milik.

Kabupaten Tulang Bawang meliputi 22% dari wilayah Provinsi Lampung. Dengan cepatnya proses pembangunan di wilayah ini maka pada tahun 2008 wilayah ini dimekarkan menjadi tiga wilayah daerah otonom baru. Pengertian otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.¹ Setelah wilayah ini dimekarkan menjadi tiga wilayah, luas wilayah menjadi kurang lebih 4.385,84 km² yang tersebar dalam 15 wilayah pemerintahan kecamatan, empat kelurahan dan 148 kampung.² Akibat pemekaran wilayah banyak terjadi kegiatan pembangunan terutama di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margoyang memerlukan tanah non pertanian untuk digunakan sebagai penunjang pembangunan sehingga banyak terjadi peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Tanah yang diperjualbelikan adalah tanah yang

¹www.pengertianotonomi.com

²<http://www.tulangbawangkab.go.id/>

sudah bersertipikat. Peralihan tersebut dilakukan di hadapan PPAT dan diantara penjual dan pembeli (para pihak).

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang yang dilakukan di hadapan PPAT / PPAT sementara dan antara para pihak?
2. Apakah peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan?

VI. Pembahasan:

A. Tinjauan tentang hak milik atas tanah

1. Pengertian hak milik

Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :

Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA terdapat sifat hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lain yaitu turun temurun, terkuat, terpenuh.

2. Subyek hak milik

Subyek hak milik ditentukan di dalam Pasal 21 UUPA yaitu:

1. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
2. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;
3. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan-pewarisan, wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegarannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegarannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain membebaninya tetap berlangsung;
4. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) pasal ini.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) di atas pada prinsipnya yang menjadi subyek hak milik atas tanah hanya WNI.

Selain Warga Negara Indonesia, ada badan-badan yang ditunjuk sebagai subyek hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan

Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 bahwa badan-badan hukum yang dapat sebagai pemegang hak milik adalah:

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank Negara);
- b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas undang-undang Nomor 79 Tahun 1985 (Lembaran Negara Nomor 139 Tahun 1985);
- c) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengarkan Menteri Agama;
- d) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengarkan Menteri Kesejahteraan Sosial.

3. Terjadinya hak milik

Pasal 22 UUPA menentukan bahwa:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah;
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena;
 - a) Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;
 - b) Ketentuan undang-undang.

4. Peralihan hak milik

Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

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 suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

5. Pendaftaran hak milik

Berdasarkan Pasal 23 UUPA:

- (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 hapusnya hak milik serta peralihan dan pembebanan tersebut.

6. Pembebanan hak milik

Pasal 25 UUPA menentukan bahwa "Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan". Apabila hak milik dibebani hak

tanggungannya maka tanah yang dibebani hak tanggungan tetap dipegang oleh pemiliknya dan apabila pemilik tanah tidak dapat melunasinya dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan maka hak milik tersebut hapus.

7. Hapusnya hak milik atas tanah

Hapusnya hak milik diatur didalam Pasal 27 UUPA yang menentukan bahwa :

- a) Tanahnya jatuh ketangan Negara:
 - (1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 - (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - (3) Karena ditelantarkan;
 - (4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
- b) Tanahnya musnah.

B. Tinjauan tentang pendaftaran tanah

1. Pengertian pendaftaran tanah

Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

- a) Pengukuran, pemetaan, 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.

Selain ketentuan di atas pengertian pendaftaran tanah juga diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa :
Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

2. Asas pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan penjelasannya.³

- 1) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

³SP Florianus Sangsun, 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, visimedia, Jakarta. Hal 17

- 2) Asas amandimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti, dan cermatsehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkauyaitu bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- 4) Asas mutakhiryaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- 5) Asas terbukayaitu adanya tuntutan dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar pada setiap saat dan untuk itulah diberlakukan asas terbuka.⁴

3. Tujuan pendaftaran tanah

Tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Tahun 1997. 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.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak sebenarnya;
- 2) 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 terdaftar;
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

4. Objek pendaftaran tanah

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;

⁴Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, (Hukum Tanah Nasional)*, Jakarta.hal 557

- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. Hak tanggungan;
 - f. Tanah Negara.
- (2) Dalam hal ini tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah, pendaftaran dilakukan dengan cara membukukan bidang yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

5. Sistem pendaftaran tanah

Sistem pendaftaran yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak atas tanah. Hal ini tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang disajikan serta diterbitkan sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dikenal dua sistem yaitu:

a. Sistem positif

Bahwa sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak maksudnya data yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat diganggu gugat. Dengan melakukan pendaftaran tanah menciptakan suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat dan untuk memastikannya adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya.⁵

b. Sistem negative

Menurut sistem ini sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat maksudnya keterangan yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang bena, selamadan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menentukan bahwa:

Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

6. Kegiatan pendaftaran tanah

Dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa:

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertipikat;
- d. Penyajian data yuridis dan data fisik;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- 1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak yang meliputi:

⁵ Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 121

- a. Pemindahan hak;
 - b. Pemindahan hak dengan lelang;
 - c. Peralihan hak karena warisan;
 - d. Pembebanan hak;
 - e. Penolakan peralihan dan pembekuan hak.
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya meliputi:
- a. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 - b. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;
 - c. Pembagian hak bersama;
 - d. Hapusnya hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun;
 - e. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
 - f. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan keputusan/perubahan acara.

C. Tertib administrasi pertanahan

Tertib administrasi pertanahan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah salah satu tujuan pendaftaran tanah yang menjelaskan bahwa tertib administrasi pertanahan itu merupakan perwujudan dari catur tertib pertanahan, yang dimuat di dalam catur tertib pertanahan dan diatur didalam Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan. Tertib administrasi pertanahan dimaksud untuk memperlancar setiap urusan yang menyangkut tanah, guna menunjang lancarnya pembangunan kegiatan administrasi pertanahan.⁶

Tertib administrasi pertanahan diarahkan pada program-program:

- a. Mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan;
- b. Menyediakan peta dan data penggunaan tanah, keadaan sosial ekonomi masyarakat sebagai bahan dalam penyusunan perencanaan penggunaan tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah-tanah Negara;
- c. Menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di Kantor Agraria (pertanahan) maupun di Kantor PPAT;
- d. Mengusahakan pengukuran tanah dalam rangka pensertipikatan hak atas tanah.

Selanjutnya tertib administrasi pertanahan dimaksudkan untuk memperlancar setiap urusan yang menyangkut tanah guna menunjang lancarnya pembangunan nasional. Tertib administrasi pertanahan merupakan keadaan dimana:⁷

- 1) Untuk setiap bidang tanah telah tersedia catatan yang lengkap mengenai :
 - (a) Ukuran-ukuran dan luasnya;
 - (b) Letak, tempat dan batasnya;
 - (c) Sifat fisik tanahnya;
 - (d) Riwayat pemilik dan penguasanya;

⁶ Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, hal. 2

⁷ S.W. Endah Cahyowati, 2006, *Perubahan Data Tanah Hak Milik (Karena jual beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman*, UAJY, hal. 38-40

- (e) Subyek haknya;
 - (f) Surat-surat keputusan pemberian hak yang berkaitan dengan bidang tanah yang bersangkutan;
 - (g) Jenis haknya;
 - (h) Saat mulai dan berakhir jangka waktu pemberian haknya;
 - (i) Pendaftaran, pensertipikatan, peralihan dan pembebanan yang dilaksanakan terhadap bidang tanah yang bersangkutan;
 - (j) Pertukaran atau penggunaan dan tingkat atau keadaan pemeliharaan tanahnya;
 - (k) Harga atau nilai tanah;
 - (l) Pengenaan PBB.
- 2) Tercapainya mekanisme atau tata cara kerja pelayanan di bidang pertanahan yang cepat, sederhana dan murah namun tetap menjamin kepastian hukum, yang dilaksanakan secara tertib.⁸

VII. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang telah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yaitu sebagian besar responden melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT (lima responden), PPAT sementara (22 responden), dengan alasan:
 - a. menjamin kepastian hukum;
 - b. agar dapat di daftarkan di Kantor Pertanahan;
 - c. agar aman.
2. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan karena sebagian besar responden (55,5%) melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

⁸ Badan Pertanahan Negara, 1989, hal 3

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

SP Florianus Sangsun, 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, visimedia, Jakarta

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, (Hukum Tanah Nasional)*, Jakarta

Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta

Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung

S.W. Endah Cahyowati, 2006, *Perubahan Data Tanah Hak Milik (Karena jual beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman*, UAJY

¹Badan Pertanahan Negara, 1989

Website:

www.pengertianotonomi.com

<http://www.tulangbawangkab.go.id/>