

**PROBLEMA DALAM PELAKSANAAN HUKUM
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
DI KOTA SURAKARTA**



Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

INDAH SETIO MARINI

C 100 040 050

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2009**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan perkembangan masyarakat serta pesatnya pembangunan di segala bidang dan mengingat kondisi Negara Republik Indonesia yang bercorak agraris, maka jelas tanah tetap mempunyai peranan penting bagi negara dan bangsa Indonesia.

Sedemikian pentingnya status tanah bagi negara dan bangsa Indonesia, sehingga pembentuk Undang-Undang Dasar RI 1945 merasa wajib merumuskan pasal mengenai peraturan bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kepentingan hidup bangsa Indonesia. Untuk itu Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar RI 1945 menjelaskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Dalam Pasal 33 ayat 3 tersebut, dapatlah diketahui bahwa peranan negara (pemerintah) terhadap tanah bersifat menguasai, bukan memiliki sebagaimana halnya sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) negara mempunyai hak milik atas tanah atau memiliki tanah. Dengan demikian, jelaslah bahwa penguasaan tanah oleh negara menurut UUPA bersifat “hukum publik dan perdata“, sementara itu pengurusan tanah sebelum berlaku UUPA hanya bersifat “hukum perdata”. Bagaimana bentuk penguasaan negara atas tanah, dapat diamati dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

1. *Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi dan air dan ruang angkasa;*
2. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;*
3. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹*

Sebagaimana diutarakan diatas bahwa penguasaan tanah oleh negara menurut UUPA bersifat “hukum publik dan hukum perdata “, yang dalam pelaksanaannya kesemuanya berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA. Ketentuan dalam angka 1 mengatur kewenangan negara menurut hukum publik, sedangkan ketentuan dalam angka 2 dan 3 mengatur kewenangan negara menurut hukum perdata. Apabila kita hendak membicarakan peralihan hak atas tanah, maka pertama-tama kita harus mengamati ketentuan khusus yang mengatur peralihan hak atas tanah sebagai bagian dari “pendaftaran tanah“. Adapun ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah termasuk peralihan hak atas tanah dimuat dalam Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Peraturan pelaksanaannya Pasal 19 UUPA yaitu yang tadinya terdapat pada Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Dalam perkembangannya, peraturan ini kemudian diganti, dengan maksud untuk menyempurnakan, dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah terbaru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

¹ Boedi Harsono. 1961. *Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta. Jambatan. hal 263.

Dewasa ini tanah bagi masyarakat merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual tinggi, disamping fungsinya sebagai sumber kehidupan rakyat, sehingga setiap jengkal tanah akan dipertahankan sampai ia meninggal dunia.

Dalam rangka pembangunan Nasional, tanah juga merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia. Dengan demikian fungsi tanah pun mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beraneka ragam. Luas tanah yang tersediapun relatif terbatas, tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu dapat memacu timbulnya permasalahan.

Ketidak pastian hukum menyebabkan kekhawatiran pihak-pihak yang akan menguasai sebidang tanah kerana peralihan hak atau pun kreditur yang akan memberikan kredit dengan jaminan sebidang tanah.²

Permasalahan ini sering terjadi pada waktu pemindahan hak milik atas tanah berlangsung, yang menyebabkan hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain, misalnya pada saat jual beli, warisan, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Hal ini yang menyebabkan perbuatan hukum dan mengakibatkan berpindahnya suatu hak atas tanah pada orang lain.

² Perangin efendi.1994.*Hukum Agraria Indonesia*.Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.hal 1.

Sesuai dengan masalah yang akan dibahas yaitu pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli di kantor Pertanahan Kabupaten Surakarta, maka yang penulis maksud dengan peralihan hak milik atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik yaitu hak yang terkuat, turun menurun dan terpenuh dan dapat di punyai setiap orang, dimana dalam peruntukan dan penggunaannya harus berfungsi sosial. Sedangkan yang di maksud pengertian jual beli tanah adalah beralihnya suatu hak atas tanah, baik secara keseluruhan maupun sebagian hak dari seseorang ke orang lain atau badan hukum dengan cara jual beli, yang nantinya hak di alihkan tersebut akan menjadi hak sepenuhnya dari penerima hak/pemegang hak yang baru. Dan hak milik atas tanah tersebut yang di maksud disini adalah hak milik yang tanahnya sudah bersertifikat. Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud adalah kegiatan pelaksanaan pencatatan mengenai perihan hak atas tanah. Pencatatan peralihan hak atas tanah di sini dimaksudnya adalah suatu kegiatan pencatatan administrasi/yuridis bahkan kadang teknis atau beralihnya/berpindahnya kepemilikan suatu bidang tanah dari suatu pihak kepada pihak lain yang dalam hal ini peralihannya dikarenakan jual beli. Yaitu agar kepastian hukum dari hak-hak atas tanah di haruskan melaksanakan pendaftaran hak-hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan setempat, begitu juga bila dilakukan jual beli peralihan/bila di alihkan pada pihak lain melalui jual beli, khususnya pada tanah milik harus

segera didaftarkan pada kantor pertanahan setempat yaitu pada kantor pertanahan surakarta.

Pendaftaran yang dimaksud adalah kegiatan pencatatan peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli, yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai beralihnya serta hapusnya hak-hak milik atas tanah.

Diharuskan pula pada pemegang hak atas tanah, bila akan mengadakan peralihan hak atas tanah, yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang ditunjuk oleh menteri agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional.³

Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pasal 37 ayat (1) dan (2) dan 38 ayat (1) dan (2), yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, yang berbunyi:

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.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dan mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Pasal 38 yaitu:
 1. Pembuat akta sebagaimana diatur dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

³ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

2. Bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT (pejabat pembuat akte tanah) diatur oleh Menteri.

Sebagian besar masyarakat disini mempunyai hak atas tanah yang bersetatus hak milik, hak milik disini merupakan hak atas tanah yang terkuat, maksudnya bahwa hak ini merupakan hak yang paling kuat bila dibandingkan dengan hak-hak lainnya

Dengan terselenggaranya pelaksanaan pendaftaran tanah di kantor pertanahan di Kabupaten Surakarta, maka bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, yang pada pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli, akan mendapatkan jaminan kepastian hukum mengenai terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut, selain itu akan mendapat surat tanda bukti hak yang sah dan kuat yang disebut dengan sertifikat hak atas tanah.⁴

Jaminan kepastian hukum yang dimaksud adalah:

1. Kepastian hukum mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hukum atas tanah. Kepastian siapa yang memiliki sebidang tanah atau subyek hak.
2. Kepastian hukum di bidang tanah yang dimiliki. Hal ini menyangkut letak, batas serta luas bidang tanah/obyek hak
3. Kepastian hukum mengenai hak atas tanah.

Kepastian hukum mengenai hak-hak tanah sebagaimana yang disebut diatas⁵

⁴ Efendi Bachtiar.1993. *pendaftaran tanah di indonesia dan peraturan pelaksanaannya*. bandung. alumni. hal 20

⁵ *Ibid* hal.21

Demikian juga pada pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 di sebutkan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di ataur dalam Peraturan Pemerintah.

Memperhatikan arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli tersebut, pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya belum mendaftarkan peralihannya pada Kantor Pertanahan. Hal ini yang menyebabkan adanya berbagai macam hambatan dalam proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah khususnya dalam hal pendaftaran pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah ini yang tidak selesai tepat pada waktunya (dalam hal penyelesaian pekerjaannya), dan dapat juga terjadi kerana adanya bukti-bukti dan syarat pendaftaran yang kurang lengkap.

Dengan memperhatikan pendapat tersebut diatas serta mengamati kenyataannya dalam praktek, maka dapat diketahui bahwa sebagian besar permasalahan pertanahan di Indonesia timbul perkaitan dengan permasalahan dalam hal peralihan hak milik atas tanah.

Dapat disimpulkan bahwa hal tersebut diatas merupakan latar belakang permasalahan sebagaimana telah diutarakan dalam sub I Bab ini, maka penulis telah memilih judul skripsi: **“PROBLEMA DALAM PELAKSANAAN HUKUM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH.”**

B. Pembatasan Masalah

Pada penelitian ini agar pembahas lebih terperinci pada permasalahan yang dan tidak menyimpang dari judul skripsi, permasalahan penulis batasi pada pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Surakarta dan hambatan-hambatan apa yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli serta faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan peralihan hak milik karena jual beli tersebut di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

C. Perumusan Masalah

Berhubungan dengan semua hal yang telah dikemukakan dalam “Latar Belakang Permasalahan“, maka berikut penulis merumuskan permasalahan yang akan menjadi topik bahasan dalam skripsi ini.

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta?
2. Hambatan-hambatan apa sajakah yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Kota Surakarta?
3. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian, dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di kantor Pertanahan Kota Surakarta
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota surakarta
3. Untuk mengetahui faktor-faktor yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi Ilmu Pengetahuan

Dengan adanya penulisan skripsi ini penulis mengharapkan dengan memberikan sumbangan dan masukan guna mengembangkan hukum khususnya hukum Agraria

2. Bagi Masyarakat

Dengan adanya penulisan skripsi ini penulis harapkan dapat membantu memecahkan masalah yang sedang dihadapi atau mungkin akan dihadapi masyarakat tentang Problema dalam pelaksanaan Hukum Peralihan hak milik atas tanah.

3. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan ilmu hukum, khususnya mengenai hukum Agraria tentang Problema dalam pelaksanaan Hukum Peralihan Hak milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

F. Metode Penelitian

Sesuai dengan persyaratan dalam penulisan suatu Skripsi, diperlukan adanya data yang obyektif dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Untuk memperoleh data yang obyektif, perlu penelitian dengan memakai metode-metode tertentu sesuai dengan tipe penelitian dan kondisi obyek penelitian itu.

Adapun metode yang penulis gunakan dalam penelitian, dapat di jelaskan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang di gnakan dalam penelitian skripsi ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif artinya untuk menggambarkan dan mamaparkan data yang diperoleh dari hasil penelitian secara jelas mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah beserta faktor-faktor yang mempengaruhi dalam palaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah

2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis sosiologis lapangan karena yang diteliti adalah bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik tanah Penelitian Kepustakaan.

Dalam penelitian kepustakaan ini penulis berupaya menemukan data atau bahan dengan menelaah bahan-bahan pustaka, himpunan peraturan-peraturan, tulisan-tulisan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan lingkup permasalahan.

3. Penelitian Lapangan

Selain penelitian kepustakaan, penulis juga mengadakan penelitian lapangan. Untuk memperoleh data primer, penulis menggunakan teknik sebagai berikut:

- a. Observasi adalah pengumpulan data yang dilakukan dengan cara pengamatan secara langsung ke terhadap kegiatan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu wawancara (*interviewee*) yang mengajukan pertanyaan dan di wawancarai (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu (Moleong, 2000:135). Wawancara dilakukan untuk

mengungkap data mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli tersebut.

4. Sumber data

Sumber data dari penelitian ini adalah, dikaji dari beberapa sumber antara lain:

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan responden atau informan. Dalam hal ini adalah keterangan dari beberapa pejabat serta pegawai Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui kajian bahan pustaka, yang meliputi berbagai dokumen-dokumen dan peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan obyek yang diteliti.

5. Analisis Data

Setelah penulis memperoleh data, maka langkah selanjutnya menganalisis data. Adapun tujuan untuk menemukan jawaban terhadap permasalahan. Data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka dan data dari lapangan, dianalisis secara kuantitatif. Selanjutnya, hasil analisis tersebut, penulis tuang dalam suatu rumusan kesimpulan. Yaitu dengan menyusun dasar-dasar argumentasi demikian rupa sehingga dapat

memberikan gambaran yang lebih jelas bagaimana tentang pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli.

G. Sistematika Skripsi

Setiap penulisan Skripsi diperlukan adanya sistematika. Dimaksudkan untuk memudahkan membaca serta memahami isi skripsi. Untuk skripsi yang akan disusun, sistematikanya sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Pembatasan Masalah
- C. Perumusan Masalah
- D. Tujuan Penelitian
- E. Manfaat Penelitian
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Hak atas tanah
- B. Peralihan hak atas tanah
- C. Pendaftaran tanah

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Hasil Penelitian
 - 1. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

2. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
3. Faktor-Faktor Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

B. Hasil Pembahasan

1. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
2. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
3. Faktor-Faktor Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN