

3991024
jar
a

ASPEK HUKUM SISTEM PENDAFTARAN TANAH MERUPAKAN JALAN MENUJU KEPASTIAN HUKUM MENURUT PP NO. 24 TAHUN 1997

SKRIPSI

Diajukan Dalam Rangka Memenuhi
Tugas Akhir Untuk Mencapai
Gelar Sarjana Hukum

O L E H

DISMANTO D. TARIGAN

NIM : 90 840 0181
JURUSAN HUKUM PERDATA



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

M E D A N

2 0 0 1

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)16/8/24

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

LEMBARAN PERSETUJUAN SKRIPSI

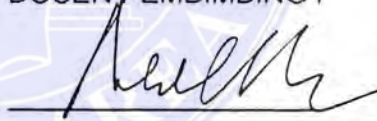
I. PENULIS :

N A M A : DISMANTO D. TARIGAN
N P M : 90 840 0181
JURUSAN : HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM SISTEM PENDAFTARAN
TANAH MERUPAKAN JALAN MENUJU
KEPASTIAN HUKUM MENURUT PP NO.
24 TAHUN 1997

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :


1. **NAMA** : H. ABDUL MUIS, SH,MS.
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN :

 20/8-2007

2. **NAMA** : H. GHULAM MUHAMMAD, SH.M.HUM.
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN :

20/8-2007


ACC Diperbanyak Untuk Diuji

Ketua Jurusan
Hukum Keperdataan



(ELVI ZAHARA LUBIS, SH.)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)16/8/24

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis persembahkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan karunia-Nya kepada penulis sehingga akhirnya pekerjaan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi penulis ini berjudul **“ASPEK HUKUM SISTEM PENDAFTARAN TANAH MERUPAKAN JALAN MENUJU KEPASTIAN HUKUM MENURUT PP NO. 24 TAHUN 1997 “**.

Adapun penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan terakhir perkuliahan penulis di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Jurusan Hukum Perdata dalam program pendidikan S-1 untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada para pihak tersebut, terutama kepada :

- Bapak H. Ghulam Muhammad, SH.M.Hum, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing II Penulis.
- Ibu Elvi Zahara Lubis, SH. selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak H. Abdul Muis, SH,MS, selaku Dosen Pembimbing I penulis.
- Bapak dan Ibu Dosen serta semua staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Bekas-rekan se-almamater.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)16/8/24

Dan pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terima-kasih yang tiada terhingga kepada kedua orang tua penulis, semoga keberhasilan penulis menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area adalah juga merupakan kebahagiaan tersendiri kepada mereka berdua.

Dengan segala kerendahan penulis berharap semoga tulisan ini bermanfaat bagi kita semua.



Medan, Mei 2001

Penulis

DISMANTO TARIGAN

DAFTAR ISI

	halaman
ABSTRAKSI	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Penegasan dan Pengertian Judul	2
B. Alasan Pemilihan Judul	4
C. Permasalahan	6
D. Hipotesa	6
E. Tujuan Penulisan	7
F. Metode Pengumpulan Data	7
G. Sistematika Penulisan	8
BAB II. PERALIHAN HAK ATAS TANAH	10
A. Pengertian Tanah	10
B. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	11
C. Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Konsepsi UUPA	13
BAB III. PENDAFTARAN DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH	18
A. Manfaat dan Arti Pendaftaran Tanah Bagi Peralihan Hak Atas Tanah	18
B. Prosedur dan Syarat Peralihan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah	21

BAB IV. PERANAN PPAT DALAM MELAKSANAKAN PENDAFTARAN DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH	40
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah	40
1. Ruang Lingkup dan Wilayah Kerja PPAT	43
2. Bentuk-Bentuk Akta Yang Dibuat PPAT	48
3. Pengawasan Terhadap PPAT	53
4. Larangan Bagi PPAT	54
B. Pelaksanaan Pendaftaran dan Peralihan Hak	57
1. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat	66
2. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Sudah Bersertifikat	69
3. Pejabat Yang Berwenang Mendaftar	70
BAB V. PENUTUP.....	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran-Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	75
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan Nasional, maka segenap kemampuan harus dimanfaatkan dengan disertai kebijaksanaan serta langkah langkah guna membantu membimbing pertumbuhan dan peningkatan kemampuan yang lebih besar bagi golongan ekonomi lemah untuk berpartisipasi dalam proses pembangunan, sehingga dapat berdiri sendiri. Kebijakan tersebut antara lain dengan meningkatkan manfaat tanah yang dapat dipergunakan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat banyak.

Sebagaimana diketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh PPAT. Dan selanjutnya akte berikut dokumen terkait lainnya harus disampaikan kepada Kepala Pertanahan guna untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan. Namun ternyata dalam prakteknya tidak semua berkas-berkas dari akte tersebut ada disampaikan kepada Pejabat yang bersangkutan, hal ini jelas merupakan suatu perbuatan/tindakan yang menyimpang bila ditinjau dari sudut hukum keagrariaan khususnya dalam bidang pendaftaran/peralihan hak atas tanah. Keadaan demikian tersebut tentunya dapat menimbulkan berbagai permasalahan terutama bagi para Pejabat yang berada di jajaran Direktorat Agraria.

Penjelasan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan sederhana, mudah dan

dapat dimengerti oleh masyarakat di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sebagai realisasi pasal 3 Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah : untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan

Demikian juga dalam pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah sebagaimana yang telah ditentukan oleh perundang-undangan maka diharapkan ketentuan dan kepastian hukum atas beberapa permasalahan pertanahan dapat diselesaikan secara adil dan mempunyai kepastian hukum.

A. Penegasan dan pengertian judul.

Skripsi merupakan suatu karya tulis ilmiah yang disusun berdasarkan penelitian-penelitian. Pada umumnya skripsi diperbuat untuk ditujukan kepada masyarakat luas, dan oleh karena itu materi skripsi harus bermanfaat dan berguna bagi siapa saja yang membacanya.

Salah satu cara agar setiap orang tertarik untuk membaca sebuah skripsi adalah dengan menampilkan judul yang menarik, kontemporer dan mudah dipahami.

Pada kesempatan ini penulis sengaja menyusun skripsi dengan mengambil judul :

“ ASPEK HUKUM SISTEM PENDAFTARAN TANAH MERUPAKAN JALAN MENUJU KEPASTIAN HUKUM MENURUT PP. 24 TAHUN 1997”.

Adapun penulis mengambil judul sebagaimana tersebut di atas karena akhir-akhir ini masalah-masalah yang terjadi dibidang pertanahan semakin lama semakin meningkat, termasuk didalamnya persengketaan tentang kepemilikan hak atas tanah. Keadaan ini mudah dipahami karena pembangunan yang dilaksanakan di Indonesia kian hari kian maju pesat sehingga kebutuhan akan hak atas tanah juga semakin bertambah.

Sebagaimana layaknya suatu karya ilmiah berbentuk skripsi, maka perlu diuraikan hal-hal yang berkaitan dengan judulnya. Hal ini dimaksudkan agar dalam pembahasan tidak terdapat keragu-raguan ataupun salah pengertian terhadap judul skripsi tersebut.

Oleh karenanya merupakan suatu hal yang baik bilamana dalam kesempatan ini penulis menguraikan mengenai penegasan dan pengertian judul skripsi tersebut.

Adapun penegasan dan pengertian judul skripsi penulis adalah sebagaimana diuraikan berikut ini :

“ Aspek Hukum Sistem Pendaftaran Tanah “ adalah suatu perbincangan tentang bagaimana hukum memandang persoalan yang dibicarakan yang dalam hal ini adalah tentang sistem pendaftaran tanah.

“ Pendaftaran ” adalah pencatatan..¹

“ Tanah ” ialah permukaan bumi.

“ Merupakan Jalan Menuju Kepastian Hukum Menurut PP. 24 Tahun 1997 ”, yaitu suatu pengertian bahwa apabila ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam perundang-undangan dipenuhi sebagaimana mestinya maka akan didapatkan suatu umpan balik yaitu terpenuhinya suatu kepastian hukum.

“PP No. 24 Tahun 1997 ” adalah tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59 Tambahan Lembaran Negara No. 3696).

Berdasarkan apa yang telah diuraikan tersebut diatas maka dengan demikian pembahasan skripsi ini adalah sekitar pelaksanaan sistem pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, sehingga dengan dilakukannya pendaftaran tanah tersebut akan didapatkan kepastian hukum.

B. Alasan Pemilihan Judul.

Kehidupan masyarakat Indonesia sebagian besar adalah bertani. Dalam kondisi masyarakat yang masih bercorak Agraris ini maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang teramat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam menata kehidupan masyarakat yang bersifat Agraris tersebut sangat diperlukan peraturan – perarutan keagrariaan yang dapat diterima oleh semua

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam pembangunan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hal. 179

lapisan masyarakat. Dahulunya hukum agraria yang berlaku adalah sebagian besar hukum-hukum yang tersusun berdasarkan kemauan/tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan.

Keadaan ini tentu saja sangat bertentangan dengan cita-cita hukum nasional terutama bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara Indonesia dalam menyelesaikan revolusi nasionalnya yang sekarang ini tengah giat-giatnya membangun. Oleh karena itu unifikasi hukum agraria nasional sangat diperlukan sekali demi untuk menjamin kepastian hukum bagi seluruh penduduk Indonesia di bidang pertanahan.

Dengan dikeluarkannya UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA telah diupayakan agar terciptanya kepastian hukum dibidang pertanahan. Hal nyata untuk menciptakan adanya kepastian hukum di bidang pertanahan ialah dengan dilaksanakannya kegiatan Pendaftaran Tanah.

Pemerintah sebagai ujung tombak dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran tanah dengan tiada henti-hentinya selalu berusaha untuk menghimbau agar warga masyarakat yang memiliki hak atas tanah segera mendaftarkan hak-haknya tersebut.

Perkembangan hukum pertanahan di Indonesia kembali diperhatikan setelah keluarnya Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jadi merupakan alasan yang menarik dihubungkan dengan pembahasan di atas bagaimana sebenarnya peranan keberadaan PP. No. 24 tahun 1997 dalam hal mengatur masalah pendaftaran tanah ini.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)16/8/24

C. Permasalahan

Permasalahan yang diuraikan di dalam skripsi ini adalah :

“ Bagaimana sebenarnya keberadaan PP No. 24 Tahun 1997 dalam hal kegiatan pendaftaran hak atas tanah ”.

D. Hipotesa

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara atas permasalahan yang diajukan.

“ Sebelum permasalahan-permasalahan dibahas dalam bab per bab, maka permasalahan-permasalahan ini akan dijawab sementara dalam rumusan hypothesis, karena hypothesis merupakan suatu jawaban sementara dari suatu permasalahan, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian ”. ²

Jadi hipotesa dapat diartikan sebagai jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya dalam pembahasan-pembahasan berikutnya. Dengan demikian yang menjadi hipotesa penulis dalam skripsi ini adalah :

“ PP No. 24 Tahun 1997 merupakan suatu ketentuan yang bertujuan untuk mengatur aspek-aspek hukum dalam hal pendaftaran hak atas tanah sehingga apabila dipenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana yang diatur di dalam PP No. 24 tahun 1997 maka kepastian hukum atas pendaftaran tanah dapat dipenuhi ”.

² Abdul Muis, SH,MS, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Olh Fak. Hukum USU, Medan, 1990, hal. 3.

E. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan pembahasan ini adalah :

1. Melalui pembahasan ini penulis ingin melengkapi tugas sebagai mahasiswa untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Jurusan Hukum Keperdataan.
2. Di samping itu pula penulis membahas materi skripsi ini untuk menjelaskan secara yuridis formil tentang apa sebenarnya tujuan dan maksud dari dikeluarkannya PP No. 24 Tahun 1997.
3. Penulis juga berharap agar skripsi ini dapat dijadikan pegangan bagi setiap orang yang terlibat atau tersangkut dalam hal peralihan dan pendaftaran hak atas tanah.

F. Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan skripsi ini, penulis telah berusaha sedaya upaya untuk mengumpulkan data-data guna melengkapi kesempurnaan pembahasan skripsi ini, dimana dalam hal ini digunakan dua metode penelitian yaitu :

1. Library Research (Penelitian Kepustakaan)

Disini penulis melakukan penelitian dengan cara mempelajari bahan-bahan bacaan yang ada, baik itu karangan-karangan ilmiah maupun beberapa literatur-literatur yang mendukung penulisan dan pembahasan skripsi penulis ini.

2. Fiel Research (Penelitian Lapangan)

Dalam penyempurnaan penelitian penulis melakukan penelitian secara langsung

juga di Badan Pertanahan Nasional dan juga PPAT setempat di Kotamadya Medan, baik itu dilakukan dengan pengamatan secara langsung tentang tata cara kerja instansi tersebut maupun mengadakan wawancara kepada pihak-pihak yang berwenang memberikan informasi sehubungan data yang diperlukan penulis.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam pembahasan skripsi ini disusun penulis sedemikian rupa, yang memuat 5 (lima) buah bab dan masing-masing bab mempunyai beberapa sub bab, antara lain dapat disebutkan sebagai berikut :

Bab I. Pendahuluan

Dalam bab pendahuluan ini akan dibahas hal-hal yang umum dalam sebuah tulisan ilmiah yaitu : Penegasan dan Pengertian Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

Bab II. Peralihan Hak Atas Tanah.

Dalam kaitan ini yang akan dibahas adalah tentang : Pengertian Tanah, Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah serta Tata Peralihan hak Atas Tanah.

Bab III. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah.

Dalam bab yang kedua ini akan diuraikan tentang : Manfaat dan Arti Pendaftaran Tanah Bagi Peralihan Hak Atas Tanah serta Syarat dan

Prosedur dan Syarat Peralihan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Bab IV. Peranan PPAT Dalam Melaksanakan Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah.

Yang diuraikan dalam pembahasan ini adalah tentang : Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu tentang : Ruang Lingkup dan Wilayah Kerja PPAT, Bentuk-Bentuk Akta Yang Dibuat PPAT, Pengawasan terhadap PPAT, Larangan Bagi PPAT, kemudian masuk pada sub bab Pelaksanaan Pendaftaran dan peralihan Hak yang memuat tentang : Pendaftaran dan peralihan Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat serta Pendaftaran Peralihan hak Atas Tanah Sudah Bersertifikat dan yang terakhir adalah Pejabat Yang Berwenang Mendaftar.

Bab V. P e n u t u p .

Dalam bab yang terakhir ini penulis akan memberikan Kesimpulan dan juga Saran-Saran.

BAB II

PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Pengertian Tanah

Menarik pengertian atas tanah maka kita akan berkisar dari ketentuan Undang-Undang No. 5 tahun 1960, hanya saja secara rinci pada ketentuan perundang-undangan tersebut tidak disebutkan pengertian tentang tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 pada pasal 1 nya hanya menyebutkan tentang Bumi, air dan ruang angkasa adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yang juga diketahui sebagai suatu konsep pemahaman akan pengertian Wawasan Nusantara.

Perihal diberinya pengertian atas tanah dalam pembahasan tulisan ilmiah ini adalah penting dikarenakan dasar utama atau sebagai objek tulisan ini adalah tanah yang dihubungkan dengan perlakuan administrasi di atasnya yaitu berlaku dalam memberikan sertifikat.

Oleh salah satu sarjana di bidang pertanahan yaitu A.P. Parlindungan, mengatakan bahwa tanah mempunyai arti "Permukaan bumi".³

Pengertian yang demikian dapat dilihat sangat dekat dengan apa yang dimaksudkan oleh penulis dalam pembahasan ini karena dengan menyebutkan permukaan bumi tersebut maka di atasnya tercakup air dan daratan dan sekaligus

³ AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1988, hal. 68.

ruang angkasa dan juga apa yang ada di dalam tanah tersebut. Hal ini diuraikan karena tanah sebagai objek diberikan sertifikat di atasnya tidak saja terbatas atas pengertian tanah yang sebenarnya tetapi juga mencakup air yang dapat dilihat dari kolam – kolam yang dimiliki seseorang ruang di atasnya dan apa yang menjadi isi tanah tersebut adalah dimiliki oleh orang yang memiliki hak atas tanah yang berada di atas permukaan bumi tersebut.

Pengertian yang diberikan oleh A.P. Parlindungan, di atas juga sesuai dengan pengertian yang diberikan oleh Muhammad Ali, yaitu :

“ Tanah adalah bumi, dalam arti permukaan bumi, atau lapisan bumi, yang di atas sekali, daratan, air, dan tempat kelahiran serta lain sebagainya “. ⁴

Dengan uraian di atas maka dapatlah dimengerti perihal pengertian akan tanah ini yaitu bumi dalam arti permukaan bumi.

B. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak secara harfiah terdiri dari kata peralihan dan kata hak. Peralihan dapat diartikan “ pergantian, perlintasan (dari keadaan yang satu kepada keadaan yang lain) “. ⁵

Sedangkan Hak dapat diartikan dengan “ milik, kepunyaan “. ⁶

⁴ Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta, Tanpa Tahun, hal. 490.

⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Op.Cit*, hal. 22.

⁶ *Ibid*, hal. 292.

Jadi peralihan hak menurut arti katanya berarti pergantian milik atau kepunyaan.

Sedangkan menurut pengertiannya " peralihan/pemindahan hak adalah suatu " perbuatan Hukum " yang bertujuan memindahkan hak atau barang/benda, bergerak atau tidak bergerak ".⁷

Perbuatan hukum dimaksudkan bahwa perbuatan konkrit yang telah dilakukan adalah sengaja atau disengaja. Misalnya peralihan/pemindahan hak atas satu persil tanah hak milik kepada pihak lain. Maka si pemilik tanah semula dengan kesengajaan dan sadar telah memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Jadi dalam hal ini telah dialihkan hak oleh si pemilik tanah semula kepada pihak kedua.

Dialihkan hak pada dasarnya berbeda pengertiannya dengan beralih hak. " Beralihnya suatu hak dapat terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum melainkan sebagai suatu peristiwa hukum atau akibat hukum ".⁸

Pada beralih hak tidak ditemukan adanya unsur kesengajaan dalam kaitannya dengan suatu perbuatan. Contohnya bilamana ada seseorang meninggal dunia, maka sebagai peristiwa hukum si pewaris (almarhum) meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum yang dilakukannya, telah mengakibatkan " haknya beralih " atas suatu bidang tanah misalnya dalam status hak milik, kepada isteri dan anak-anaknya. Meninggalnya seseorang itu adalah suatu peristiwa hukum,

⁷ Jhon Salindeho, *Op.Cit*, hal. 21.

⁸ *Ibid* hal. 38

bahkan suatu hal yang berada di luar kuasa manusia. Jadi tak ada unsur sengaja di dalamnya. Oleh karena itu sebagai ahli waris maka tanah hak milik kepunyaan orang tuanya (almarhum) beralih kepadanya sebagai orang yang berhak, dan bukannya dialihkan.

Yang tidak termasuk kepada peralihan/pemindahan hak adalah warisan tanpa wasiat (ab intestato), sedangkan termasuk ke dalam peralihan/pemindahan hak misalnya, jual beli, hibah, hibah wasiat (sepanjang mengenai penyerahannya), tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama/warisan, pemasukan harta/pokok ke dalam Perseroan Terbatas (PT).

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka dapat dikemukakan bahwa yang dimaksudkan dengan peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum (bukan peristiwa hukum) yang bertujuan untuk memindahkan hak-hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah tersebut adalah sebagaimana yang dicantumkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu meliputi : hak milik (termasuk Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun), Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dalam keadaan tertentu meliputi hak pakai dan hak pengelolaan serta hak tanggungan.

C. Peralihan Hak Atas Tanah Di Dalam Konsepsi UUPA

Berdasarkan pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan macam-macam hak atas tanah adalah sebagai berikut :

1. Hak milik
2. Hak Guna Usaha

3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Pemungutan Hasil Hutan
7. Hak lain yang sifatnya sementara.

Hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 16 (ayat 1) huruf g tersebut di atas adalah : hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifat yang bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu singkat, karena hak tanah itu bukanlah semata-mata digunakan untuk kepentingan pribadi saja tetapi haruslah disesuaikan dengan penggunaannya, sehingga bermanfaat bagi semua pihak. Dengan demikian terdapat suatu perimbangan antara kepentingan negara dan kepentingan masyarakat.

Dalam pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria diberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Pokok Agraria kepada pemegang hak atas tanah termasuk juga kewenangan untuk mengalihkan haknya kepada pihak lain. Perbuatan pengalihan hak disebut peralihan hak.

Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, Jhon Salindeho memberi pengertian :

Peralihan atau pemindahan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atas tanah. Perbuatan yang mengakibatkan dialihkannya hak atas tanah, dapat perjanjian jual beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya asalkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku

dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.⁹

Dari uraian di atas dapatlah dipahami bahwa, peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Mengenai peralihan hak atas tanah ini, A.P. Parlindungan menyebutkan :

“ Yang dimaksud dengan peralihan disini adalah setiap transaksi yang bermaksud mengalihkan suatu hak atas tanah baik berbentuk jual-beli, hibah, tukar menukar, maupun perubahan statusnya harus dilaksanakan dengan suatu akta pejabat “. ¹⁰

Undang-Undang Pokok Agraria di dalam pasal-pasal juga mengatur tentang peralihan hak-hak atas tanah, adapun pasal-pasal yang mengatur peralihan hak atas tanah adalah : Pasal 20 (ayat 2) : hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pasal 28 (ayat 3) : Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pasal 35 (ayat 3) : hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Mengenai hak pakai ada pengecualian atau pembatasan seperti yang diatur dalam pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan ijin pejabat yang berwenang.

Hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan pada pihak lain, jika hal itu

⁹ Jhon Salindeho, *Op.Cit*, , hal. 8.

¹⁰ A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hal. 23.

dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Sedangkan hak memungut hasil hutan harus dimasukkan dalam pasal 16 (ayat 2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu hak-hak tidak atas tanah, memungut hasil hutan pada masa lalu berhubungan erat dengan hak ulayat yaitu hak suatu persekutuan masyarakat adat. Hal ini sejalan dengan penjelasan pasal 46 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam Hukum Adat (hak Ulayat) yang menyangkut tanah.

Dengan membuka tanah maka diperoleh hak atas tanah jika tanah benar-benar diusahakan. Yang dapat mempunyai hak khusus hak membuka tanah hanyalah warga negara Indonesia sedangkan hak memungut hasil hutan sesuai dengan Undang-Undang Pokok Kehutanan (UUPK) kepada badan-badan hukum juga dapat dibenarkan bila modalnya benar-benar modal warga negara seluruhnya. Yang berwenang memberi izin membuka tanah :

1. Kepala adat/desa bila luas tanah tidak lebih dari 2 ha.
2. Bupati/Kepala Agraria daerah bila luas tanah lebih dari 2 Ha tetapi tidak melewati 10 Ha.
3. Gubernur/KDH jika luas tanah lebih 10 Ha tetapi tidak lebih 50 Ha.
4. Menteri Dalam Negeri/Dirjen Agraris bila luas tanah lebih dari 50 Ha. (PMDN No. 6/1972).

Yang berwenang memberi izin untuk memungut hasil hutan yang meliputi areal 100-200 Ha dapat diberikan oleh Gubernur/KDH setempat dalam bentuk apa

yang disebut KAPPERCEEL/HPHH.

Dalam pengertian Hak Sewa sebagai mana dengan Hak Pakai maka Hak Sewa juga dimaksudkan penggunaan tanah sifatnya adalah sementara artinya mempunyai jangka yang terbatas (berdasarkan perjanjian yang diperbuat antara pihak-pihak). Yang menjadi perbedaan Hak Sewa dengan hak Pakai adalah : dalam hak Pakai tidak dikenal adanya istilah pembayaran sedangkan dalam Hak Sewa adanya suatu ketentuan pembayaran sewa ini harus dalam bentuk uang dan tidak boleh pembayaran tersebut dalam bentuk jasa dan lainnya. Bila tidak dilakukan pembayaran dengan bentuk uang maka kita akan berhadapan dengan Haka Pakai. Umumnya Hak Sewa ini bersifat Hak Pribadi. Hak Sewa terkena kepada ketentuan-ketentuan batas-batas maximum-minimum sebagaimana dengan Undang-Undang No. 56 tahun 1960. Pada dasarnya penyewa tidak diperbolehkan untuk mengalihkan Hak Sewanya kepada pihak lain tanpa izin pemilik tanah. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria 1960 Hak Sewa hanya dapat diberikan oleh pemilik tanah dengan diperbuatnya suatu perjanjian antara pemilik dengan penyewa. Hal ini untuk menghindari hal-hal dibelakang hari tentang batas, luas tanah, batas-batas tanah, tanda bukti hak yang mungkin ada pada pemilik tanah. Demikian juga harus tegas disebutkan jangka waktu dan besarnya pembayaran sewa. Berbeda halnya dengan tanah-tanah negara, tanah-tanah negara dikenal dengan hak pakai artinya semua tanah-tanah Hak Sewa atas tanah-tanah negara (dimasa sebelum adanya UUPA 1960) dikonversi Hak Pakai.

BAB III

PENDAFTARAN DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Manfaat dan Arti Pendaftaran Tanah Bagi Peralihan Hak Atas Tanah

Dengan adanya ketentuan Pasal 19 (ayat 2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu pelaksanaan tanah merupakan suatu keharusan, dimaksudkan adalah untuk mendapatkan kepastian mengenai orang atau badan hukum yang berhak atas sebidang tanah serta mendapatkan kepastian tentang letak, batas-batas maupun panjang dan lebar tanah hak yang dimiliki.

Dengan tercapainya maksud pendaftaran tanah ini maka akan tercapai pula tujuan Pendaftaran Tanah yaitu mendapatkan data penggunaan tanah untuk jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas sebidang tanah.

Di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dalam pasal 3-nya ditentukan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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.
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 sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun manfaat pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana yang sudah dijelaskan di atas adalah demi untuk menciptakan adanya kepastian hukum bagi si pemegang hak. Dengan didaftarkannya peralihan hak tersebut maka kepada si pemegang hak semula dan si pemegang hak baru telah dijamin kepastiannya, walaupun kepastian tersebut belum bersifat sempurna, tetapi setidaknya dengan pendaftaran dimaksud merupakan bukti mutlak tentang kepemilikan hak tersebut.

Sedangkan arti pendaftaran bagi peralihan hak atas tanah, meliputi 2 (dua) macam pengertian :

1. Pendaftaran itu merupakan syarat mutlak bagi peralihan hak.

Perpindahan atau beralihnya suatu hak atas tanah baru terjadi setelah hak atas tanah tersebut didaftarkan dalam daftar-daftar umum atas nama si pemilik yang kemudian (pihak kedua) memperoleh hak itu. Selama hak atas tanah yang dialihkan masih terdaftar atas nama si pengalih (pemilik semula), maka hak atas tanah itu belum beralih kepada pihak kedua yang menerima peralihan hak atas tanah tersebut.

2. Pendaftaran itu merupakan syarat untuk berlakunya peralihan hak bagi pihak ketiga, maka meskipun peralihan suatu hak dari pihak pertama kepada pihak kedua. Sedangkan bagi pihak ketiga baru menjadi hak sah jika hak itu didaftarkan atas nama pihak kedua. Selama pendaftaran tersebut belum dilaksanakan, maka bagi pihak ketiga hak itu masih merupakan hak yang sah

menurut hukum dari pihak pertama.

Kedua point tersebut di atas selaras dengan apa yang dikonstantir oleh Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, demikian juga setiap peralihannya, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sah peralihan hak itu. Ini berarti bahwa dengan dilakukannya pencatatan peralihan hak itu dalam buku tanah dan sertifikatnya, maka pembeli (pihak kedua) memperoleh alat pembuktian yaitu benar bahwa hak atas tanah yang dibelinya itu beralih secara sah kepadanya, alat pembuktian mana juga berlaku ketentuannya terhadap bekas pemilik (si penjual).

Demikian juga terhadap pihak ketiga, dalam hubungannya dengan pihak penjual maka akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT sudah merupakan petunjuk dan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepadanya, dan sejak dilakukannya jual beli itu dialah pemilik baru tanah yang bersangkutan. Akan tetapi bukti tersebut belum berlaku bagi pihak ketiga, karena masih diketahui oleh pihak ketiga nama yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan.

Demikianlah sejak dilakukannya jual beli, pembeli sudah dapat menjadi pemilik namun kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibelinya itu oleh Kepala Kantor Pertanahan.¹¹

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta, 1981, hal. 178.

Selanjutnya secara jelas telah pula dinyatakan :

Sertifikat sebagai bukti yang kuat, karena dalam sertifikat ditulis mengenai jenis hak pemegang hak serta peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu, dan karena semuanya itu diisi oleh pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah) maka apa yang dibaca dalam sertifikat harus dianggap benar.¹²

Alat pembuktian yang kuat berarti bahwa sertifikat bukanlah satu-satunya pembuktian yang ada tentang sahnya peralihan hak serta lahirnya hak itu. Bukti sertifikat belum berlaku sempurna bagi pihak ketiga, hal ini dikarenakan pihak ketiga masih dapat melihat dengan bebas mengenai kepemilikan hak atas tanah pada daftar-daftar umum di Kantor Pertanahan setempat. Ini memungkinkan mengingat adanya azas keterbukaan (*publiciteit*) dalam Hukum Agraria. Jadi daftar umum tersebut ini mempunyai kekuatan sebagai bukti juga, selain sertifikat.

B. Prosedur dan Syarat Peralihan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah

1. Prosedur Peralihan dan Pendaftaran hak atas tanah

Sebelum berlakunya Undang –undang Pokok Agraria, maka peralihan tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat dilaksanakan dengan suatu cara yang sederhana yaitu dengan surat jual beli atau hibah antara bersangkutan dan disaksikan oleh Kepala Desanya masing-masing. Dan ada juga desanya mempunyai

¹² Depatemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Direktorat Pendaftaran Tanah, ***Peraturan Perundang – Undangian Bidang Pendaftaran Tanah***, Yayasan Husada Bina Sejahtera, Jakarta, 1991, hal. 541.

register yang tertentu. Sebaliknya bagi tanah-tanah yang tunduk pada KUH Perdata dilaksanakan dengan akta di bawah tangan atau akta notaris.

Tetapi dengan keluarnya Peraturan Pemerintah pasal 4 No. 24 Tahun 1997 mengatakan :

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah.
- b. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- c. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas sebidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.¹³

Untuk lebih lanjut mengetahui tentang pendaftaran tanah ini di bawah ini akan diuraikan pembahasan tentang :

- a. Peralihan hak atas tanah
- b. Pemberian hak baru atas tanah
- c. Menggadaikan atau sebagai jaminan

ad. a. Peralihan hak atas tanah

Yang dimaksud dengan peralihan disini adalah setiap transaksi yang bermaksud mengalihkan sesuatu hak atas tanah baik berbentuk jual-beli, hibah, maupun tukar-menukar harus dilaksanakan dengan akte pejabat. Apabila tanah tersebut belum mempunyai sertifikat atau buku tanah maka tidak mungkin pula

¹³ Republik Indonesia, **Undang-Undang No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**
UNIVERSITAS MEDAN AREA

dilaksanakan peralihan dengan suatu akte pejabat. Dalam prosedur peralihan belum dilaksanakan sebelum panjar balik nama bayar. Dengan demikian di daerah dimana tanah belum bersertifikat, maka berlangsunglah prosedur biasa yang dilakukan yaitu dilaksanakan atas suatu kertas yang bermaterai yang ditanda-tangani oleh yang bersangkutan dan diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan. Maka tidak ada yang meragukan hak dari pemiliknya sesungguhnya secara formil belum dapat dibenarkan oleh peraturan yang ada.

Dalam hal ini A.P. Parlindungan berpendapat :

“ Alangkah baiknya kalau ditentukan saja suatu peraturan kalau sudah mempunyai sertifikat tetap melalui prosedur akta pejabat, dan yang belum bersertifikat tetap berlaku ketentuan umum yang lama yaitu segala upaya hukum yang diperkenankan yang dapat diterima sebagai bukti peralihan suatu hak yang mememnuhi syarat¹⁴

Dalam pasal 20 ayat (2) dapat dibedakan antara kata dengan dialihkan. Dalam pemakaian kata beralih pemilik tanah tidak menghendaki beralihnya hak tersebut kepada pihak lain tetapi beralih kepada hukum (peristiwa hukum), misalnya warisan. Sedangkan dalam istilah dialihkan artinya si pemilik hak tersebut menghendaki dan menyetujui peralihan hak tersebut kepada pihak lain (perbuatan hukum), misalnya jual-beli, tukar-menukar, wasiat dan hibah.

¹⁴ A.P. Parlindungan, II, ***Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA***, Alumni, Bandung, 1988, hal. 51.

ad. b. Pemberian hak baru atas tanah

Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur beberapa bentuk hak-hak atas tanah yang antara lain adalah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

Hak guna usaha adalah yang baru dengan isi baru seperti tersebut dalam pasal 31 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah.

Kemudian dalam pasal 28 ayat (1) ditentukan bahwa :

Hak guna usaha ini dapat dibenarkan untuk usaha-usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

Jadi dengan demikian tanah hak guna usaha tersebut tidak bersumber dari hukum adat, tetapi digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dewasa ini. Peralihan hak guna usaha hanya dapat dilakukan dan dihadapan pejabat pembuat akte tanah yang khusus ditunjukkan berdasarkan SK. 13/Depak/1966 tanggal 20 Maret 1966 dengan maksud untuk mempermudah pengawasan atas peralihan hak guna usaha.

Mengenai hak guna bangunan pasal 37 menyatakan bahwa hak guna bangunan dapat timbul :

- Atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan penetapan pemerintah
- Karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan tersebut.

Hak guna bangunan, seperti halnya dengan hak guna usaha bukan memenuhi kepentingan masyarakat. Hak guna bangunan sebagai suatu hak berjangka waktu maksimum 30 tahun sungguhpun diberikan untuk masa 20 tahun lagi (pasal 35 ayat 1 UUPA) hak guna bangunan ini diwariskan, dialihkan dan dapat dijadikan objek tanggungan.

Hak pakai tersebut dalam pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu : hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau dari tanah milik orang lain dan bukan perjanjian sewa-menyewa ataupun pengolahan tanah. Salah satu cara memperoleh hak pakai adalah berdasarkan penetapan pemerintah atas tanah-tanah yang langsung dikuasai negara. Dalam praktek jangka waktu untuk beberapa lama hak pakai dapat diberikan adalah 10 tahun. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 1 Tahun 1967. Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 6 tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang meninjau kembali Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 1 Tahun 1967 menentukan bahwa :

Wewenang pemberian, perpanjangan/pembaharuan dan menerima pelepasan hak pakai atas tanah yang dikuasai oleh negara untuk tidak lebih 200 m² dan berjangka waktu tidak lebih 10 tahun ada pada Gubernur Kepala Daerah.

Kemudian dalam pasal 43 UUPA ditentukan bahwa peralihan hak pakai hanya mungkin setelah mendapat izin terlebih dahulu dari pada instansi yang berwenang.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

Mengenai ketentuan pasal 43 tersebut, A.P. Parlindungan berpendapat bahwa :

Hak pakai tidak boleh dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain baik sebagian ataupun seluruhnya kecuali dengan izin tertulis lebih dahulu dari Direktur Jenderal Agraria dan Transmigrasi. Setelah berakhirnya hak pakai tersebut baik karena sebab apapun, maka bangunan dan atau tanaman yang terdapat di atas tanah tersebut, beralih menjadi milik negara tanpa syarat kecuali apabila jangka waktu hak pakai tersebut diperpanjang, maka ditentukan lain oleh Direktur Jenderal Agraria dan Transmigrasi.¹⁵

Oleh karena hak pakai itu diberikan hanya untuk 10 tahun, maka setelah berakhir masa yang diberikan tersebut, pemegang hak pakai itu diwajibkan untuk mengajukan permohonan untuk memperpanjang haknya. Prosedur perpanjangan hak tersebut melalui suatu surat permohonan kepada instansi agraria setempat melalui kantor agraria daerah atau Kepala Kantor Direktorat Agraria Propinsi. Setelah keluar surat keputusan yang baru sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 1 Tahun 1967 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 6 tahun 1972, maka oleh kantor Sub Direktorat Pendaftaran tanah dicatat dalam buku tanah yang baru sambil menarik kembali sertifikat yang baru. Demikian juga dengan peralihan status hak atas tanah dalam mengeluarkan sertifikat yang baru maka sertifikat yang lama mesti ditinggalkan terlebih dahulu.

2. Syarat-Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Serta Pendaftarannya.

Permasalahan tanah merupakan suatu hal yang sangat peka dan sering kali menimbulkan sengketa yang akan berkepanjangan penyelesaiannya. Untuk

¹⁵ A.P. Parlindungan, III, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hal. 42.

menghindari hal-hal yang tidak diinginkan maka dalam penyediaan areal untuk proyek PIR harus dibebaskan dari segala hak dan benda-benda yang ada di atasnya.

Di dalam pasal 2 Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 14 Tahun 1961 disebutkan bahwa :

- a. Peralihan hak atas tanah memerlukan izin dari instansi pemberi izin.
- b. Sebelum diperoleh izin sebagai mana yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, peralihan hak tersebut tidak akan didaftar oleh kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan (sekarang Badan Pertanahan Nasional).

Sebelumnya berdasarkan PMA No. 14 Tahun 1961 disebutkan bahwa " Permintaan dan pemberian izin, peralihan hak atas tanah pemindahan hak atas tanah (semua macam) memerlukan izin ". Tetapi kemudian karena berbagai pertimbangan berdasarkan PMDN No. SK. 59 Tahun 1970 yang mulai berlaku pada tanggal 21 Oktober 1970, hanya :

- a. Peralihan hak milik atas tanah pertanian.
- b. Peralihan hak milik atas tanah bangunan, jika penerima hak (kalau perorangan, termasuk isteri/suami dan anak-anak yang masih menjadi tanggungannya) sudah mempunyai lima bidang tanah atau lebih.
- c. Peralihan hak guna usaha.
- d. Peralihan hak guna bangunan atas tanah negara, jika penerima hak merupakan badan hukum.
- e. Peralihan hak guna bangunan atas tanah negara, jika penerima hak merupakan perorangan yang sudah mempunyai lima bidang tanah atau lebih (termasuk

yang dipunyai isteri atau suami dan anak-anak yang masih menjadi tanggungannya).

- f. Peralihan hak pakai atas tanah negara, jika penerima hak orang asing atau badan hukum.
- g. Peralihan pakai atas tanah negara jika penerima hak warga negara Indonesia yang telah mempunyai lima bidang tanah atau lebih (termasuk yang dipunyai isteri/suami dan anak-anak yang masih menjadi tanggungannya).

Dengan demikian peralihan hak milik atas tanah untuk bangunan dan hak guna bangunan, dimana penerima hak adalah perorangan yang hanya mempunyai sebidang sampai empat bidang tanah (bersama keluarnya) tidak memerlukan izin peralihan hak.

Yang memberikan izin dalam hal peralihan atas tanah, jika tanah tersebut merupakan tanah hak guna usaha, maka yang berwenang memberikan izin adalah Gubernur bila luas tanahnya 25 hektar atau kurang dan/atau peruntukan tanah bukan untuk tanaman keras, jika tanah tersebut luasnya 25 hektar dan atau peruntukannya untuk tanaman keras maka izinnnya diberikan Menteri Dalam Negeri. Namun di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 3 Tahun 1985 dijelaskan untuk memperpendek jalur birokrasi, maka Kepala Gubernur Kepala Daerah Tingkat I c.q. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya diberi wewenang untuk menandatangani surat-surat keputusan yang semula masing-masing menjadi wewenang Menteri Dalam Negeri c.q. Direktorat Jenderal Agraria dan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I c.q. Kantor Wilayah Agraria Propinsi, dengan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

catatan bahwa hal ini bukan merupakan pelimpahan wewenang dalam rangka dekonsentrasi, sehingga penandatanganan surat keputusan dimaksud masih tetap mengatas namakan pejabat-pejabat tertentu.

Tujuan dari permohonan izin peralihan tersebut adalah untuk mewujudkan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan lingkungan hidup. Juga memberikan kepastian hukum hak atas tanah kepada petani peserta dalam bentuk sertifikat hak milik¹⁶

Catur tertib pertanian yang meliputi tertib hukum pertanahan yaitu yang merupakan hak-hak atas pertanahan dalam memastikan status tanah (tanah negara, tanah adat, dan lain-lain). Tertib administrasi pertanahan yaitu diarahkan agar memperlancar pengurusan mengenai tanah dan diharapkan agar dapat menunjang lancarnya pembangunan. Tertib penggunaan tanah yaitu merupakan sarana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah secara optimal. Sedangkan tertib pemeliharaan tanah yaitu merupakan upaya mencegah tanah dari kerusakan-kerusakan serta kewajiban memelihara tanah akan kesuburannya di samping menjaga kelestarian sumber daya alam yang terkandung di atas satupun di dalam tanah.

Keseluruh catur tertib ini merupakan pegangan pokok dalam setiap kebijaksanaan yang diambil oleh para petugas/pengendalian perkembangan pertanian yang menyeluruh. Dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang akan menumbuhkan pengayoman hak-hak tanah dan

¹⁶ Effendi Perangin-Angin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1990, hal. 14.

penggunaannya diperlukan suatu kesatuan tindak dan perbuatan yang dapat menciptakan ketenteraman dan keserasian dalam masyarakat sehingga dapat mendorong keberhasilan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Untuk itulah perlunya tindakan-tindakan penertiban guna keberhasilan tujuan yang ingin dicapai.

Mengenai hal tersebut di atas Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1985 tentang tata cara pensertifikatan tanah bagi program dan proyek Departemen Pertanian dalam penjelasannya menyatakan bahwa :

- a. Pensertifikatan tanah bagi program dan proyek Departemen Pertanian tersebut dilayani secara masal sebagai mana dilaksanakan di dalam pendaftaran tanah desa demi desa. Dalam rangka pelayanan masa ini petani dalam proses pengurusan pensertifikatan atas tanah diwakili oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau oleh Pemerintah daerah dalam kedudukannya sebagai Pimpinan Proyek, Manager dan lain sebagainya. Oleh karena itu pejabat tersebut untuk dan atas nama petani peserta dapat menandatangani surat-surat yang diperlukan dengan melampirkan daftar nominasi yang lengkap.
- b. Pembentukan Tim Peneliti tanah yang menggantikan fungsi dan kedudukan panitia pemeriksa A sebagai dimaksud dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 96/1971 jo No. SK. 142/1973, tentang susunan Panitia Pemeriksaan Tanah A dan B.
- c. Dengan demikian proses pensertifikatan tanah melalui Lembaga pengakuan/penegasan hak sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri

UNIVERSITAS MEDAN AREA

Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962, tidak diproses melalui Panitia Pemeriksa Tanah A, melainkan melalui Tim Panitia Tanah.

- d. Tugas Tim ini lebih luas daripada Tugas Panitia Pemeriksaan tanah A oleh karena Tim ini juga melaksanakan fungsi Panitia Penyelidikan Riwayat Tanah dan Penetapan Batas sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Hasil penelitian tanah merupakan kesatuan pendapat dan fatwa dari sub komponen yang diwakilinya, sehingga tidak diperlukan lagi fatwa lain yang terpisah dari Risalah Tim ini.

Dengan demikian maka hasil kerja Tim Peneliti Tanah ini berfungsi menggantikan Risalah pemeriksaan tanah dari Panitia Pemeriksaan Tanah A dan juga Panitia Penyelidik Riwayat Tanah serta sebagai bukti atas hak tanah yang pada umumnya tidak dimiliki oleh petani peserta. Tim Peneliti Tanah ini bukan merupakan Tim tetap melainkan hanya untuk keperluan penelitian atas suatu lokasi dan dalam melaksanakan tugas tolak ukurnya bukan berbidang, melainkan perlokasi. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dapat membentuk lebih dari satu tim sesuai dengan keperluan dan tenaga yang ada.

Apabila dalam pelaksanaannya tidak tersedia maupun peralatan, bahkan mungkin belum ada suatu seksi di kantor badan pertanahan kabupaten/kotamadya maka dapat diminta bantuan kepada Direktorat Agraria Provinsi.

Penerbitan surat-surat keputusan penegasan hak atas tanah, redistribusi tanah objek Landreform dan pemberian hak atas tanah negara didasarkan pada risalah Tim Peneliti Tanah sehingga tidak mutlak disyaratkan adanya atas hak tanah.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

Bilamana suatu persil atas hak maka atas hak tersebut supaya jaminan dari Kepala Kantor Agraria bahwa atas persil tersebut akan diterbitkan Surat Agraria bahwa atas persil tersebut akan diterbitkan Surat Keputusan dan sertifikat. Sehubungan dengan ini Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1965 (penjelasan No. 3 sub h) mengatakan sebagai berikut :

Bagi tanah-tanah milik adat yang memiliki surat-surat bukti/atas hak yang lengkap pesertifikatannya dibuat langsung melalui pembuatan buku tanah sedang apabila surat bukti atas haknya tidak lengkap ditempuh prosedur keputusan pengakuan hak yang kedua-duanya dibuat berdasarkan risalah Tim Peneliti Tanah yang sudah diumumkan selama 2 (dua) bulan berturut-turut dan tidak ada sanggahan. Tata cara penerbitan sertifikat ini sesuai dengan pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dan pasal dan pasal 7 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No 2 tahun 1962. Surat-surat bukti hak/atas hak tersebut ditarik dari pemiliknya oleh Tim Peneliti Tanah dengan jaminan dari Kepala Kantor Agraria bahwa atas persil tersebut akan diterbitkan sertifikatnya.¹⁷

Berdasarkan keputusan kutipan di atas Tim dalam melaksanakan tugasnya ditunjang oleh hasil penelitian antara lain :

- a. Hasil peneltian terhadap status petani peserta
- b. Hasil penelitian terhadap status dan penguasaan tanahnya surat-surat bukti/atas haknya serta penunjukan/penetapan batasnya.
- c. Hasil pengukuran, pemetaan, daftar tanah dan gambar situasi/surat ukur sebagai kutipan tanah peta.
- d. Hasil penelitian tata guna tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut Rudolf Hermanses berpendapat :

¹⁷ Budi Harsono, *Op.Cit*, hal. 21.

Apabila saat dilakukan pengukuran atas bidang-bidang hak atas tanah terjadi peselisihan antara pemilik dengan pemilik tanah yang berbatasan, Panitia harus mendamaikan para pihak supaya dapat ditetapkan batas-batas yang sah menurut hukum. Akan tetapi bila batas ini tidak dapat ditetapkan secara *Contraktoire Delimitatie*, maka penetapan batas itu harus dilakukn dengan keputusan hakim. Dengan demikian pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak ditunda sampai adanya keputusan hakim yang pasti dan berkekuatan tetap.¹⁸

Setelah pekerjaan Tim Peneliti selesai selanjutnya Risalah Tim Peneliti Tanah diumumkan di Kantor Kelurahan/Kepala Desa dan Kantor Kecamatan selama dua bulan berturut-turut, dan tidak ada yang mengajukan keberatan. Dalam hal tujuan pelaksanaan pengumuman di atas, Sudargo Gautama dan Sukardi Batwi mengatakan :

Dengan prosedur demikian, penerapan asas publisitas (*openbaarheid*) sebagai syarat yang melihat pada hak-hak yang bersifat kebendaan. Karena dengan proses pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah dapat dilihat saat dibuatkan surat ukur, pihak ketiga telah mengetahui dan dapat menjamin tentang hak daripada seseorang di atas sebidang tanah, dan pihak ketigapun secara mudah dapat melihat hak-hak apakah atau benda-benda apa saja yang terdapat diatas bidang tanah itu.¹⁹

Penerbitan sertifikat dan surat keputusan pengakuan/penegasan hak atas tanah dilaksanakan setelah pendaftaran dan pengumuman Risalah Tim peneliti tanah selesai. Dalam pendaftaran tanah Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 9 dengan tegas menyatakan bahwa : Pendaftaran tanah tersebut perlu di adakan untuk menjamin kepastian hukum, jadi jelaslah bahwa tujuan dari pendaftaran tersebut adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya

¹⁸ Effendi Perangin-Angin, II, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987, hal. 41.

¹⁹ Iman Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Pers, Yogyakarta, 1990, hal. 33.

perbuatan hukum mengenai tanah khususnya memberikan kepastian hukum.

Mengenai Pendaftaran Tanah ada beberapa ketentuan yang meliputi antara lain :

- a. Dasar hukum pendaftaran tanah
- b. Pengertian pendaftaran tanah
- c. Maksud dan tujuan pendaftaran tanah
- d. Akibat-akibat hukum pendaftaran tanah
- e. Sistem yang dipakai dalam pendaftaran tanah
- f. Asas-asas pendaftaran tanah

ad. a. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 19 (ayat 1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) antara lain menyebutkan bahwa : Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah yang ada di Wilayah-wilayah Indonesia maka oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan Peraturan Pemerintah (PP).

- Peraturan Pemerintah tersebut tertuang dalam PP No. 24 tahun 1997 dengan beberapa peraturan pelaksanaan. Tegasnya yang menjadi dasar hukum dari Pendaftaran Tanah adalah UUPA/1960 khususnya Pasal 19 (ayat 1)junto PP No. 24 tahun 1997.
- Beberapa peraturan pelaksanaan dari PP No. 24 tahun 1997 antara lain :
- Peraturan Menteri Agraria No. 6 tahun 1961 tentang taat kerja pendaftaran

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)16/8/24

tanah (pengukuran dan pemetaan).

- Peraturan Menteri Agraria No. 7 tahun 1961 tentang penyelenggaraan tata usaha Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria no. 8 tahun 1961 tentang tanda-tanda batas tanah hak.
- Peraturan Menteri Agraria D No. 9 tahun 1961 tentang biaya pendaftaran dan sertifikat.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 10 tahun 1961 tentang penunjukkan pejabat pembuat akta.
- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria no. 6 tahun 1961 tentang pembagian tanah dan pemberian ganti rugi.
- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 6 tahun 1964 tentang pendaftaran hak-hak di daerah dimana belum dilaksanakan pendaftaran.
- Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 004/HK/DPT tahun 1969 tentang pengukuran dan pembuat peta-peta.
- Dan banyak peraturan-peraturan lainnya.

ad. b. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian Pendaftaran Tanah sebagai mana disebut dalam Pasal 19 (ayat

1) UUPA merupakan suatu keharusan proses pemilikan secara kepastian hukum/juridis.

Pengertian kegiatan Pendaftaran Tanah yaitu : "Kegiatan pekerjaan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From repository.uma.ac.id 16/8/24

pengukuran dan pemetaan serta pembukuan tanah untuk mengetahui secara pasti tentang letak, batas, luas, sebidang tanah atas suatu wilayah daerah guna melengkapi permohonan suatu hak. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah akan terjamin adanya surat-surat tanda bukti atau sertifikat.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 di dalam pasal 1-nya dikatakan 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 ".

Instansi yang berwenang untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah ini adalah Direktorat Agraria. Dikenal dalam pelaksanaan dilapangan dengan istilah KPT (Kantor Pendaftaran tanah) dan KP3T (Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah).

Wilayah kerja KPT meliputi daerah tingkat II sedangkan wilayah kerja KP3T meliputi pengawasan KPT tingkat II dan sekaligus dapat menjadi pelaksana Pendaftaran Tanah bila di wilayah tingkat II tersebut belum ada KPT setempat.

ad. c. Maksud dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Dengan adanya ketentuan Pasal 19 (ayat 2) Undang-Undang Pokok Agraria

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

(UUPA) yaitu pelaksanaan tanah merupakan suatu keharusan, dimaksudkan adalah untuk mendapatkan kepastian mengenai orang atau badan hukum yang berhak atas sebidang tanah serta mendapatkan kepastian tentang letak, batas-batas maupun panjang dan lebar tanah hak yang dimiliki.

Dengan tercapainya maksud pendaftaran tanah ini maka akan tercapai pula tujuan Pendaftaran Tanah yaitu mendapatkan data penggunaan tanah untuk jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas sebidang tanah.

Di dalam Peraturan Pemerintah ' No. 24 tahun 1997 dalam pasal 3-nya ditentukan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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.
- 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.
- Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

ad. d. Akibat-akibat Hukum Pendaftaran Tanah

Dengan terlaksananya pendaptaran tanah sekaligus dilaksanakan inventarisasi pertanahan (data-data penggunaan tanah) serta pemberian sertifikat

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

akan memberi penghasilan keuangan negara yaitu berupa biaya-biaya pemberian sertifikat hak akan mendorong kegairahan masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanah miliknya. Di satu pihak negara memperoleh biaya-biaya pendaftaran dan di pihak lain yaitu dengan memperoleh sertifikat (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain).

ad. e. Sistem yang dipakai dalam pendaftaran tanah.

Dalam pendaftaran tanah dikenal dengan sistem positif dan negatif. Dalam sistem positif, suatu sertifikat tanah berlaku sebagai tanda bukti hak. Sistem positif memberikan suatu jaminan yang mutlak (terhadap buku tanah) kendatipun ternyata pemegang sertifikat bukan pemilik sebenarnya. Dalam sistem negatif, maka segala apa yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sampai ada dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka pengadilan. Tegasnya di dalam sistem negatif ini menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang telah dilakukan maupun sertifikat yang telah ada/diberikan tidak dapat dibantah jika nama tersebut bukan pemilik sebenarnya, sistem negatif inilah yang dianut oleh UUPA.

ad. f. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Penelitian dari PP No. 24 Tahun 1997 diketahui berlakunya asas publisitas dan asas spesialisitas.

Dalam asas publisitas tercermin data juridis tentang sebidang tanah (yang tertera dalam sertifikat) yaitu nama pemilik, pembebanan hak, peralihan hak, dan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

lain-lain.

Dalam asas spesialisitas tercermin data-data fisik di lapangan baik berupa luas tanah dengan batas-batas tertentu/kayu besi dan lain-lain, letak tanah disalah satu desa atau kota dan lain-lain. Uraian terperinci pendaftaran tanah akan.



BAB V

PENUTUP

Setelah dilakukan pembahasan tentang judul yang diajukan pada bab-bab terdahulu, maka sampailah pembahasan ini pada bagian akhir dimana di dalamnya akan diberikan kesimpulan dan juga saran.

A. Kesimpulan

1. Pada kenyataannya tidak semua peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan para subjek hukum sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.
2. Tidak terdaftarnya sebagian besar peralihan hak atas tanah yang aktanya dibuat oleh PPAT merupakan masalah bagi Pemerintah dalam mewujudkan program pendaftaran tanah khususnya demi untuk menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan.
3. Di samping terdapatnya Notaris, PPAT, juga karena jabatannya Camat ditunjuk sebagai PPAT dan Kepala Desa sebagai PPAT sementara. Serta terdapatnya pula PPAT Khusus yang diangkat berdasarkan Ke. Menteri Agraria Sk. 13/Depag/1966.
4. Camat selaku PPAT sering dihadapkan pada perbuatan akta peralihan hak atas tanah untuk tanah yang belum dibukukan. Untuk itu Camat tidak harus tidak diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan kelengkapan terhadap tanah

yang bersangkutan. Namun kenyataannya menunjukkan bahwa tugas pemerintahan itu selalu dilakukan oleh bawahannya, hal ini dikarenakan Camat lebih memintingkan tugasnya sebagai Kepala Wilayah dibandingkan dengan pekerjaannya selaku PPAT.

5. Latar belakang pendidikan dan tugas yang berlainan dari PPAT sangat berpengaruh terhadap peranan yang dapat diberikan oleh PPAT yang bersangkutan terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah.
6. Kurang berperan aktifnya PPAT (Camat sebagai kepala wilayah) dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah disebabkan belum sempurnanya penyelenggaraan dan pembagian tugas di bidang administrasi pertanahan pada tingkat kecamatan.
7. Akta PPAT merupakan syarat untuk dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, namun dalam hal – hal tertentu dan menurut pertimbangan yang cukup benar dan adil maka Kepala Kantor Pertanahan dapat mendapatkan peralihan hak atas tanah hanya berdasarkan akta yang tidak dibuat oleh PPAT.

B. Saran

1. Agar diadakan pengawasan dan pembinaan yang intensif dari instansi terkait tingkat atas terhadap notaris PPAT dan Camat PPAT ataupun PPAT lainnya. Sehingga para PPAT tersebut kelak dapat melaksanakan tugasnya sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, yang akhirnya akan terwujud tujuan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

dari diadakannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

2. Sebelum diadakan pembuatan akta peralihan /pemindahan hak oleh dan di hadapan PPAT sebaiknya syarat-syarat yang ditentukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah harus terlebih dahulu dipenuhi guna memudahkan proses pendaftarannya di kantor Pertanahan,
3. Dalam prakteknya Camat PPAT sering dihadapkan pada perbenturan kepentingan antara tugas pokoknya sebagai Kepala Wilayah dan pekerjaannya selaku PPAT, dan Camat PPAT ternyata lebih mementingkan tugas pokoknya tersebut. Untuk itu perlu dihindari melalui pelimpahan wewenang seorang PPAT khusus yang daerah kerjanya hanya meliputi satu kecamatan saja terutama kecamatan yang jumlah peralihan hak atas tanah sudah terlalu banyak. Jadi Camat/kepala Kecamatan tidak lagi sebagai PPAT sementara tetapi sudah memusatkan perhatiannya hanya pada jabatannya sebagai Kepala Wilayah kecamatan.

DAFTAR PUSTAKA

1. A.P. Parlindungan, ***Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA***, Alumni, Bandung, 1988..
2. _____, ***Pendaftaran Tanah di Indonesia***, Mandar Madju, Bandung, 1991.
3. _____, ***Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria***, Alumni, Bandung, 1988.
4. Abdul Muis, SH,MS, ***Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum***, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1990.
5. Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah***, Jambatan, Jakarta, 1981.
6. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, ***Kamus Besar Bahasa Indonesia***, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
7. Depatemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Direktorat Pendaftaran Tanah, ***Peraturan Perundang – Undangon Bidang Pendaftaran Tanah***, Yayasan Husada Bina Sejahtera, Jakarta, 1991.
8. Effendi Perangin-Angin, ***Mencegah Sengketa Tanah***, Rajawali Pers, Jakarta, 1987.
9. _____, ***Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah***, Rajawali Pers, Jakarta, 1990.
10. G. Kartasapoetra, et. al. ***Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah***, Bina Aksara, Jakarta, 1985.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access Front repository.uma.ac.id/16/8/24

11. Iman Soetikno, ***Politik Agraria Nasional***, Gajah Mada University Pers, Yogyakarta, 1990.
12. John Salindeho, ***Masalah Tanah Dalam pembangunan***, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1993.
13. Mariam Darus Badruzaman, ***Mencari Sistem Hukum Benda Nasional***, Alumni, Bandung, 1983.
14. Muhammad Ali, ***Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern***, Pustaka Amani, Jakarta, Tanpa Tahun.
15. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang ***Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah***.
16. Republik Indonesia, ***Undang-Undang No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah***.
17. Sarwoto, ***Dasar-Dasar organisasi Manajemen***, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979.
18. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, ***Hukum Perdata, Hukum Benda***, Liberty, Yogyakarta, 1989.