

PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
(Studi Kasus di Kantor BPN Kabupaten Demak)

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Stara Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Putri Cahya Ardiyaningtyas

30301609744

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023

PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
(Studi Kasus di Kantor BPN Kabupaten Demak)



Diajukan oleh :

Putri Cahya Ardiyaningtyas

30301609744

Telah Disetujui:

Pada tanggal, 24/8 2023 telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing :

H. Winanto, S.H., M.H

NIDN : 06-1805-6502

PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
(Studi Kasus di Kantor BPN Kabupaten Demak)

Dipersiapkan dan disusun oleh

Putri Cahya Ardiyaningtyas

30301609744

Telah dipertahankan di depan tim penguji

Pada tanggal, 8 September 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dini Amalia Fitri, S.H., M.H

NIDN : 06-0709-9001

Anggota,

Ma Musoflana, S.H., M.H

NIDN : 06-2202-9201

Anggota,

H. Winanto, S.H., M.H

NIDN : 06-1805-6502

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDN : 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Putri Cahya Ardiyaningtyas

Nim : 30301609744

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul:

Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli (Studi Kasus di Kantor BPN Kabupaten Demak) adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Dan apabila saya terbukti melakukan sebuah tindakan plagiasi, maka saya siap mendapatkan sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 11 Agustus 2023



Putri Cahya Ardiyaningtyas

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Putri Cahya Ardiyaningtyas
Nim : 30301609744
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak)** Dan
menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta
memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan,
dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain
untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai
pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian
hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya tulis ilmiah ini,
maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara
pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 11 Agustus 2023

Yang Menyatakan,



Putri Cahya Ardiyaningtyas

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Direndahkan dimata manusia, ditinggikan dimata Tuhan, *Prove Them Wrong*”

“Selalu ada harga dalam sebuah proses. Nikmati saja lelah-lelah itu. Lebarakan lagi rasa sabra itu. Semua yang kau investasikan untuk menjadikan dirimu serupa yang kau impikan, mungkin tidak akan selalu lancer. Tapi, gelombang-gelombang itu yang nanti bias kau ceritakan” (Boy Candra)

PERSEMBAHAN:

“Tiada lembar yang paling indah dalam laporan skripsi ini kecuali lembar persembahan. Dengan mengucapkan syukur atas Rahmat Allah Swt, skripsi ini saya persembahkan sebagai tanda bukti kepada orang tua tercinta, kakak-kakakku, sahabat, dan teman-teman yang selalu memberi support untuk menyelesaikan skripsi ini.”

Dan ku persembahkan skripsi ini untuk yang selalu bertanya

“Kapan Skripsimu Selesai?”

Terlambat lulus atau lulus tidak tepat waktu bukanlah sebuah kejahatan, bukan pula sebuah aib. Alangkah kerdilnya jika mengukur kecerdasan seseorang hanya dari siapa yang paling cepat lulus. Bukankah sebaik-baiknya skripsi adalah skripsi yang selesai?

Karena mungkin ada suatu hal dibalik terlambatnya mereka lulus, dan percayalah alasan saya disini merupakan alasan yang sepenuhnya baik.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alamin, puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, berkat rahmat dan ridhlo-nya serta limpahan rahmat, taufik serta hidayah-nya. Dan tidak lupa pula penulis panjatkan shalawat serta salam kepada Nabi kita Muhamad SAW, yang kita tunggu syafaatnya diakhirat kelak, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak)**

Skripsi ini disusun guna melengkapi tugas akhir penulis sebagai mahasiswa Fakultas Hukum dalam menyelesaikan Program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) dan juga dalam rangka memperoleh gelar sarjana strata satu (S-1) Ilmu Hukum. Dalam penyusunan skripsi ini penulis mendapatkan banyak hambatan dan permasalahan yang dialami. Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua tercinta Bapak Agustinus Supeno dan Ibu Sudarwati yang telah memberikan dukungan kepada penulis. Penulis juga tidak lupa untuk mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang selalu mendukung untuk menyelesaikan tugas skripsi, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., M.Hum selaku rektor UNISSULA.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Ibu Prof. Dr. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum selaku sebagai dosen wali yang selalu memberikan arahan dalam masa perkuliahan sampai lulus.
4. Bapak dan Ibu dosen pengajar yang selalu memberikan ilmunya kepada penulis pada masa perkuliahan di Fakultas Hukum UNISSULA, beserta jajaran staf administrasi Fakultas Hukum UNISSULA.
5. Bapak H. Winanto, S.H, M.H. selaku Dosen pembimbing yang selalu memberikan arahan dalam penulisan skripsi.
6. Bapak dan Ibu tim penguji skripsi Fakultas Hukum UNISSULA.
8. Semua pihak yang dimana penulis tidak dapat menyebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan tugas skripsi ini.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati, segala bentuk kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap semoga penelitian ini dapat bermanfaat tidak hanya kepada civitas akademik semoga bermanfaat juga bagi pembaca umum.

Semarang, 11 September 2023

Penulis

Putri Cahya Ardiyaningtyas

30301700286

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Terminologi.....	6
F. Metode Penelitian.....	7

G. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah.....	13
1. Dasar hukum pendaftaran tanah	13
2. Pengertian Pendaftaran Tanah	16
3. Obyek Pendaftaran Tanah	17
4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	18
5. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	20
6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	24
B. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah.....	27
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	27
2. Subjek Hak Milik Atas Tanah	28
3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	30
4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah	32
5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	32
C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli.....	35
1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Perdata	36
2. Dasar Jual Beli.....	37
3. Subjek dan Objek Jual Beli	38
4. Pengertian Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam	39

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
A. Proses Peralihan Hak Atas Tanah	42
1. Gambaran Umum Kantor BPN Kabupaten Demak.....	42
2. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.....	48
B. Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dalam Upaya Meningkatkan Pendaftaran Tanah Melalui Jual Beli	53
BAB IV PENUTUP	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA	64



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor BPN Kabupaten Demak serta untuk mengetahui peran BPN Kabupaten Demak dalam upaya meningkatkan pendaftaran tanah melalui jual beli.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah sebuah metode penelitian hukum yang digunakan untuk meneliti obyek masalah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan serta berkaitan dengan factor sosiologis.

Hasil penelitian dari penulisan ini menunjukkan bahwa: dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak merujuk pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 5. Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah dimulai dari pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, dan pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sedangkan tahapan-tahapan pemindahan hak atas tanah yaitu dimulai dari persiapan pembuatan akta, pelaksanaan pembuatan akta, pendaftaran pemindahan hak, serta penyerahan sertifikat. Sedangkan peran BPN Kabupaten demak dalam upaya meningkatkan pendaftaran tanah melalui jual beli adalah dengan Meningkatkan pelayanan secara optimal di bidang pertanahan kepada masyarakat guna mendorong dan membangkitkan minat masyarakat, Hasil penelitian dari penulisan ini menunjukkan bahwa: dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak merujuk pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 5. Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah dimulai dari pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, dan pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sedangkan tahapan-tahapan pemindahan hak atas tanah yaitu dimulai dari persiapan pembuatan akta, pelaksanaan pembuatan akta, pendaftaran pemindahan hak, serta penyerahan sertifikat. Sedangkan peran BPN Kabupaten demak dalam upaya meningkatkan pendaftaran tanah melalui jual beli adalah dengan Meningkatkan pelayanan secara optimal di bidang pertanahan kepada masyarakat guna mendorong dan membangkitkan minat masyarakat, Memberikan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran pertanahan, Mengadakan Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita).

Kata Kunci : Peralihan, Hak Atas Tanah, Jual Beli

ABSTRACT

This study aims to know and understand the process of transitioning land rights through the sale and purchase of the Demak Regency BPN Office and to find out the role of Demak Regency BPN in efforts to increase registration through buying and selling.

This method of approach is sociological juridical suppression. Sociological juridical suppression is a method of legal research used to examine the problem objects regulated by legislation and related sociological factors.

The research results from this writing show that: in the procession of transitioning land rights through buying and selling at the Demak Regency National Land Agency Office, it refers to Government Regulation No. 1. 24 Year 1997 Article 5. Land registration activities undertaken by the Government began with the construction, mapping, bookkeeping, and registration of land rights and the transfer of these rights, and the issuance of a certificate of proof of rights, which applies as a powerful means of proof. Meanwhile, the stages of transferring land rights are starting from preparation for the construction of a deed, implementation of the construction of a deed, registration of transfer of rights, and submission of certificates. Meanwhile, the role of BPN district Demak in the effort to improve land registration through trade is to optimally improve land services to the community in order to encourage and arouse community interest, provide counseling on the importance of land registration, conducting Community Services for Tan Certification (Larasita).

Keywords: *Transition, Land rights, Trade*



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan. Karna di atas tanahlah setiap orang membangun kehidupan bermasyarakat, mendirikan bangunan, bercocok tanam dan masih banyak lagi fungsi tanah yang lainnya. Dengan demikian tanah di Indonesia telah menjadi kebutuhan yang primer. Di Indonesia tanah diatur dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA sendiri sesungguhnya memuat pengaturan yang terkait dengan penguasaan ataupun cara-cara pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penataan ruang, meskipun sebagian besar pasal di dalamnya mengatur tentang penguasaan tanah.¹ Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).²

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan

¹ Erman Rajagukguk, 2010, Hukum Agraria dan Masyarakat Indonesia, Jakarta: Huma, hal.3.

² Boedi Harsono, 2005, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, hal.176.

dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama.”

Pada Pasal 26 Ayat (1) UUPA mengatur mengenai perolehan hak milik atas tanah yaitu melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Di Indonesia sendiri perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan cara jual beli. Suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan untuk dibalik namakan guna memperoleh suatu bukti yang sah.³

Pada jual beli tanah berbeda dengan jual beli pada umumnya yaitu pada jual beli tanah di butuhkan akta autentik atau Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti hukum yang sah pada jual beli tersebut, tetapi pada prakteknya masyarakat masih belum mengerti akan pentingnya akta autentik yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Tanpa akta PPAT jual beli tidak dapat di daftarkan karna PPAT merupakan syarat mutlak

³ Danita Adiriani, Skripsi: ” Hambatan dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung)” (Malang: Universitas Brawijaya, 2013), Hal.2.

untuk pendaftaran peralihan tanah tersebut.⁴ Karena dengan pendaftaran tanah/pendaftaran atas hak-hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertipikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu.⁵

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan tujuan pendaftaran tanah:

1. 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,
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 rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Praktek jual beli.

Perjanjian sendiri telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313 “perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Sedangkan R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih

⁴ Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, hal.120

⁵ Bachtiar Efendi, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni, hal.20

mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁶ Praktek jual beli tanah dimana hanya menggunakan perjanjian jual beli tanah akta dibawah tangan sebagai bukti transaksi jual beli antara penjual dan pembeli tanpa adanya akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentunya menimbulkan kerugian terutama bagi pembeli tanah mereka tidak ada kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah tersebut dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun sertipikat tersebut telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Kerugian lain yang ditimbulkan dari praktek jual beli tanah akta dibawah tangan adalah ketika pihak pembeli akan mendaftarkan peralihan haknya (balik nama) dari penjual kepada pembeli kepada Kantor Pertanahan akan ditolakan oleh Kantor Pertanahan setempat. Hal itu karna tidak adanya akta dari PPAT yang merupakan syarat mutlak dari pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Berkenaan dengan fenomena yang telah diuraikan diatas hal ini menjadi permasalahan yang akan diteliti dan dikaji yaitu perlindungan hukum bagi pihak pembeli praktek jual beli tanah akta dibawah tangan yang sudah membeli tanah dari pihak penjual, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karna itu penulis tertarik mengadakan penelitian dan pengkajian tentang **“PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH**

⁶ R. Setiawan, 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Bina Cipta, hal.49.

BERDASARKAN ATAS JUAL BELI (Study Kasus di Kantor BPN Kabupaten Demak)”

B. Perumusan Masalah

Berikut merupakan rumusan masalah yang didapat dari latar belakang diatas antara lain :

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah karena jual beli di kantor BPN Kabupaten Demak?
2. Bagaimana peran kantor BPN Kabupaten Demak dalam upaya meningkatkan pendaftaran tanah yang belum bersertifikat?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk memperoleh jawaban dari rumusan masalah sebagaimana yang sudah diutarakan di atas, yaitu:

1. Untuk mengetahui proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor BPN Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui peran BPN dalam upaya meningkatkan pendaftaran tanah melalui jual beli.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan pemikiran dibidang hukum perdata dan hukum proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna mencapai strata 1 di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
- b. Memberikan alternatif solusi penyelesaian masalah serta referensi tentang metode yang sesuai.
- c. Mengembangkan daya pikir dan mengembangkan penalaran dalam menganalisis suatu kasus yang konkrit serta mengetahui kemampuan penulis dengan menerapkan ilmu yang diperoleh.

E. Terminologi

Terminologi digunakan untuk menghindari adanya perbedaan persepsi, dalam penelitian dipandang perlu dikemukakan batasan istilah-istilah yang digunakan. Berikut ini adalah kunci dari penelitian yang dilakukan:

1. Peralihan

Peralihan, alih /per.a.lih.an/ n beralih; pergantian; pertukaran;

2. Hak milik atas tanah

Hak milik atas tanah adalah sifat hak-hak menguasai atas tanah sebagai perkembangan penguasaan dan pengusahaan atau penggunaan sebagian tanah ulayat secara intensif dan terus menerus oleh perseorangan warga masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat. Dalam Pasal 20 UUPA dinyatakan, bahwa Hak Milik adalah hak atas tanah yang “terkuat dan terpenuh”. Yaitu mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.⁷

3. Jual beli

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah : “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”⁸

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah pendekatan yang digunakan untuk menemukan dan menganalisis sebuah studi atau penelitian. Metode penelitian membantu penulis untuk memecahkan masalah serta mengumpulkan data yang relevan dan terbukti kebenarannya. Untuk mencapai hal tersebut, penulis akan menempuh berbagai metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

⁷ Pasal 4 Ayat 2 Undang-undang Pokok Agraria

⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis, maka metode yang digunakan adalah pendekatan *yuridis sosiologis*. Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisis peraturan terhadap peran BPN dalam upaya meningkatkan pendaftaran tanah melalui jual beli. Sedangkan *sosiologis* digunakan untuk menganalisa upaya atau peran BPN dalam meningkatkan pendaftaran tanah melalui jual beli di kantor BPN Kabupaten Demak. Dengan demikian pendekatan *yuridis sosiologis* adalah sebuah metode penelitian hukum yang digunakan untuk meneliti obyek masalah yang diatur dalam peraturan perundang-undangann serta berkaitan dengan faktor *sosiologis*.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam dalam penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang bersifat menjabarkan perihal objek masalah yang akan diteliti oleh penulis untuk mendapatkan kesimpulan mengenai inti masalah.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data penelitian berisi data-data yang dibutuhkan oleh penulis dalam melakukan penelitian. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis data primer dan data sekunder:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapatkan langsung oleh penulis melalui wawancara dengan responden, berkaitan dengan objek yang akan diteliti sehingga mendapatkan data yang konkrit.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh sesudah mempelajari buku-buku serta undang-undang yang berkaitan dengan penelitian:

1) Bahan Hukum Primer, yaitu berbagai peraturan perundang-undangan lainnya, yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) KUH Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan lebih utuh atas badan hukum sekunder, seperti:

a) Skripsi

b) Jurnal Hukum

c) Dokumen-dokumen mengenai program persertifikatan tanah

3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang berhubungan dengan bahan penelitian berupa kamus bahasa Indonesia, kamus hukum, serta *website*.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan pengumpulan data menggunakan metode antara lain:

- a. Wawancara, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung dengan narasumber yang berkaitan dengan penelitian.
- b. Studi dokumen, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara meneliti berbagai macam dokumen yang berkaitan dengan penelitian.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Demak Jawa Tengah, antara lain:

1. Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kantah Kabupaten Demak: Jl. Bhayangkara Baru No. 1, Kauman, Bintoro, Kec. Demak, Kabupaten Demak, Jawa Tengah 59515.

6. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Yaitu suatu cara dalam penelitian yang membuahkan hasil berupa data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul dari sebuah penelitian dimana hasilnya tidak menggunakan data berupa angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara lisan dan tertulis, kemudian diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Disamping itu dilakukan pengolahan data menggunakan teknik editing untuk merapikan dan mencocokkan data yang telah diperoleh, serta meringkas hasil wawancara dengan responden untuk dikategorikan sesuai dengan yang sudah ditetapkan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri 4 (empat) bab, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminology, metode penelitian, jadwal penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini mengenai tanah, tanah dalam perspektif Islam, pengertian peralihan hak atas tanah, pengertian pendaftaran tanah, pengertian pendaftaran hak atas tanah setelah berlakunya *Undang-Undang Pokok Agraria*, tugas dan

fungsi kantor pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Demak, obyek serta pihak-pihak yang terlibat dalam pendaftaran hak atas tanah.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan pembahasan dan hasil data penelitian mengenai proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan pendaftarannya. Serta untuk mengetahui peran BPN dalam upaya meningkatkan pendaftaran tanah melalui jual beli.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dikaji dan beberapa saran-saran dari penulis yang berkaitan dengan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Dasar hukum pendaftaran tanah

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dualism hak-hak atas tanah dihapuskan, dalam memori penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA, yang mana ditujukan pada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Recht Kadaster*, untuk menuju kearah pemberian kepastian hak atas tanah telah diatur di dalam Pasal 19 UUPA yang menyebutkan:⁹

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana 2010, hlm 3.

kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatas biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal di atas ditujukan kepada pemerintah, sebaliknya pendaftaran yang dimaksud Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA ditujukan kepada para pemegang hak, agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti untuk kepentingan hukum bagi mereka sendiri, di dalam Pasal tersebut dijelaskan:¹⁰

Pasal 23 UUPA:

Ayat (1) : Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain yang harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Ayat (2) : Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 32 UUPA :

¹⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Jakarta: Sinar Grafika 2017. hlm 132.

Ayat (1) : Hak guna usaha, termasuk Syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat (2) : Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 UUPA :

Ayat (1) : Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Ayat (2) : Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhirnya.

Dari ketentuan pasal-pasal bahwa pendaftaran yang dilakukan oleh pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan adalah merupakan alat pembuktian yang kuat serta untuk sahnyanya setiap peralihan, pembebanan dan hapusnya hak-hak tersebut.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Meskipun UUPA mengatur pendaftaran tanah, namun tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah. Begitu pula dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah juga tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah.

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam Bahasa Latin disebut "Capistratum", di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah "Kadastrale" atau "Kadaster". Maksud dari Capistratum atau Kadaster dari segi bahasa adalah suatu register atau Ccapita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, Bila dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.¹¹

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yaitu serangkaian 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

¹¹ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm 12-13.

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.

Sedangkan yang dimaksud rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran dalam bidang data fisik yakni mengenai tanahnya itu sendiri seperti lokasinya, batasbatasnya, luas bangunan atau benda lain yang ada di atasnya. Berikutnya adalah data yuridis mengenai haknya yakni haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain. Sementara terus-menerus artinya setiap ada pengurangan, perubahan, atau penambahan maka harus dilakukan pendaftaran ulang, yang akan membuat sertifikat tersebut mengalami perubahan.

3. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek Pendaftaran Tanah (lihat Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997), 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:

d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun:

e. Hak Tanggungan;

f. Tanah Negara.

Berbeda dengan obyek pendaftaran tanah yang lain, Tanah Negara sebagai obyek Pendaftaran Tanah, pendaftarannya dilakukan hanya dengan membukukan bidang tanah dimaksud dalam Daftar Tanah tetapi tidak diterbitkan sertifikatnya.

4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas pendaftaran tanah ini merupakan pengaturan baru karena sebelumnya tidak diatur secara limitatif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengungkapkan secara terperinci makna dari asas pendaftaran tanah tersebut, yaitu sebagai berikut :

a. Sederhana

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

b. Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan 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 pihak yang memerlukan.

d. Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

e. Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Berdasarkan pengertian dari asas pendaftaran tanah di atas dapat diketahui dengan jelas bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah

dusahakan untuk tidak lagi terlalu rumit dan berbelit-belit karena telah adanya kesederhanaan dalam prosedur pelaksanaannya. Di samping itu pendaftaran tanah berdasarkan asas aman berarti hasil yang dicapai haruslah benar-benar menjamin kepastian hukum atas sebidang tanah.¹²

Adapun asas menurut Soedikno Mertokusumo dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu :¹³

- a. Asas Specialiteit, artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.
- b. Asas Openbaarheid (asas publisitas), berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan termasuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkannya sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

5. Tujuan Pendaftaran Tanah

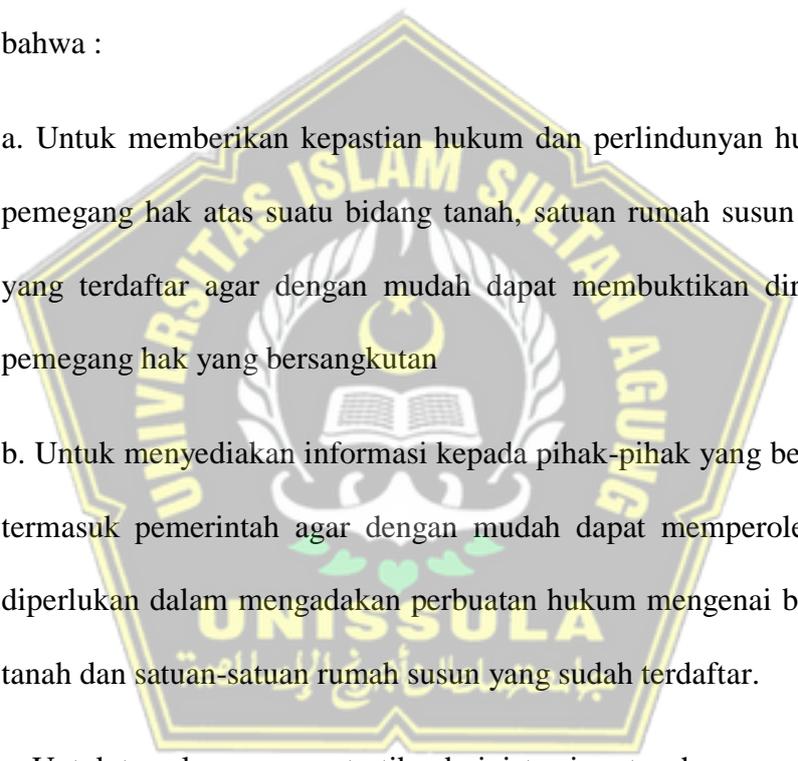
Kepastian hukum atas tanah tercantum dalam ketentuan-ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur tentang pendaftaran tanah, dalam Pasal 19 UUPA disebutkan untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas

¹² raypratama. blogspot.co.id/2012/02/asas-dan-tujuan-pendaftaran-tanah.html (diakses 15 Nov 2020).

¹³ Urip Santoso, *Op.cit.* hlm 16-17

tanah, UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat “Rech Kadaster” artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan di selenggarakannya pendaftaran tanah.

Tujuan diselenggarakan pendaftaran tanah dalam Pasal 3 Peraturann Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

- 
- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak 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.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum atas sertifikat adalah merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Memperoleh sertifikat, tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, merupakan hak bagi

pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.¹⁴ Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, yaitu:¹⁵

1. Kepastian status hak yang didaftar

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Penelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah atau Tanah Wakaf.

2. Kepastian subjek hukum

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga Negara Indonesia atau orang yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3. Kepastian objek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran luas tanah. Guna memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya (alat bukti hak), dan bersifat tidak mutlak.

¹⁴ Budi harsono, *Op.Cit.* hlm 473.

¹⁵ Widhihandoko, *Konsep ideal: pengertian, asas, tujuan dan manfaat pendaftaran tanah berdasarkan PP 24 Th 1997*, (diakses 15 Nov 2020).

Menurut A.P. Parlindungan tujuan pendaftaran ialah untuk kepastian hak seseorang, disamping untuk pengelakkan suatu sengketa perbatasan dan juga untuk penetapan suatu perpajakan.¹⁶

a. Kepastian hak seseorang

Maksudnya dengan suatu pendaftaran, maka hak seseorang itu menjadi jelas misalnya apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak-hak lainnya.

b. Pengelakkan suatu sengketa perbatasan

Apabila sebidang tanah yang dipunyai oleh seseorang sudah didaftar, maka dapat dihindari terjadinya sengketa tentang perbatasannya, karena dengan didaftarnya tanah tersebut, maka telah diketahui berapa luasnya serta batas-batasnya.

c. Penetapan suatu perpajakan

Dengan diketahuinya berapa luas sebidang tanah, maka berdasarkan hal tersebut dapat ditetapkan besar pajak yang harus dibayar oleh seseorang. Dalam lingkup yang lebih luas dapat dikatakan pendaftaran itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, maupun informasi mengenai untuk itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi dalamnya dan apa tanah mengenai kemampuan apa yang terkandung di demikian pula informasi mengenai

¹⁶ Adrian sutedi, *Op.Cit.* hlm 133.

bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan.

6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

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

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis.¹⁷

¹⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit.* hlm 474.

- Pendaftaran secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
- Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 ditentukan :

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (3) Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksudkan pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadic dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

2. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa:

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini dilakukan terhadap tanah-tanah yang sebelumnya sudah terdaftar. Pendaftaran ini harus dilakukan ketika pihak yang memiliki tanah tersebut ingin memindahkan haknya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi :

1. Pemindahan hak
2. Pemindahan hak dengan lelang
3. Peralihan hak karena pewarisan
4. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan koperasi
5. Pembebanan hak

6. Penolakan pendaftaran peralihan

b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

1. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
2. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah
3. Pembagian hak bersama
4. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun
5. Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan
6. Perubahan dan pendaftaran tanah berdasarkan putusan dan penetapan pengadilan

B. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Negara Indonesia adalah negara hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.¹⁸

Hak Milik atas tanah dalam pengertian sekarang, sebagai mana tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut :

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

¹⁸ Adrian Sutedi, *Op.Cit* hlm 1.

Turun-temurun, artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Terkuat, artinya Hak Mllik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari pihak lain dan tidak mudah hapus.

Terpenuhi, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan yang paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.

2. Subjek Hak Milik Atas Tanah

Dalam kaitanya dengan hak milik atas tanah, subyek hak milik atas tanah ditentukan dalam Pasal 21 ayat (1) sampai (4) UUPA. Hak milik atas tanah bukan saja diberikan kepada perseorangan tetapi juga badan-badan hukum tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang:

Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, yaitu:¹⁹

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara.
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958.
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik atas tanah tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing ataupun oleh orang yang memiliki kewarganegaraan ganda (warga negara Indonesia dan juga warga negara asing). Menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA warga negara asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian juga bagi warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kemudian kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Ketentuan mengenai pemilikan hak atas tanah terdapat gambaran bahwa hak milik atas tanah merupakan persoalan yang perlu mendapatkan perlindungan yang sangat ketat. Perlindungan ketat dimaksudkan agar pemberian status hak kepada peorangan harus dilakukan

¹⁹ *Ibid* hlm 63.

dengan seleksi ketat, agar betul-betul terjadi pemerataan atas status hak tersebut.

3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Dalam Pasal 22 UUPA menetapkan tiga cara terjadinya hak milik atas tanah, yaitu:²⁰

1) Hak Milik atas tanah terjadi menurut Hukum Adat.

Terjadinya hak milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah : tanah (Aanslibbing)

- Yang dimaksud pembukaan tanah adalah pembukaan hutan yang dilakukan bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh kepala/ketua adat. Selanjutnya kepala/ketua adat membagikan hutan yang sudah dibuka tersebut untuk pertanian atau bukan pertanian kepada masyarakat hukum adat.
- Yang dimaksud lidah tanah (Aanslibbing) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau, atau laut. Tanah yang tumbuh demikian ini menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena pertumbuhan tanah tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya.

2) Hak Milik atas tanah karena penetapan pemerintah

Hak atas tanah yang terjadi di sini tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Hak atas tanah ini terjadi

²⁰ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2015, hlm 39 -41.

melalui permohonan pemberian hak atas tanah Negara. Menurut Pasal 1 aat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1998, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penerapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara. perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

3) Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik atas tanah ini didasarkan karena konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Menurut AP Parliindungan, yang dimaksud dengan konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama, yaitu hak-hak atas tanah menurut BW dan tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA.²¹

Ke tiga hal inilah yang dijadikan dasar untuk terjadinya Hak Milik atas tanah. Perlu untuk dibedakan antara peralihan hak milik atas tanah dengan terjadinya hak milik atas tanah. Yang mana jika peralihan hak milik atas tanah berarti tanah tersebut statusnya sudah menjadi hak milik, sedangkan terjadinya hak milik berarti tanah tersebut belum berstatus sebagai hak milik.

²¹ Urip Santoso, *Op.Cit.* hlm 57

4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Bentuk peralihan Hak Milik atas tanah ini, yaitu:²²

a. Beralih

Artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan karena suatu peristiwa hukum. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak dari objek hak atas tanah yang diwariskan.

b. Dialihkan

Artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), dan lelang.

5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah di atur dalam Pasal 27 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa, hak milik atas tanah hapus apabila:²³

²² Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm 63.

²³ <https://www.hukumproperti.com/pertanahan/hapusnya-hak-atas-tanah/> (diakses tanggal 16 Nov 2020).

a. Tanahnya Jatuh kepada Negara

1) Karena pencabutan hak

Menurut ketentuan Pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Ketentuan Pasal 18 UUPA ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.

2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

Hapusnya hak atas tanah karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ini berhubungan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Kepres No. 55/1993), yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Permen No. 1/1994), penyerahan sukarela ini menurut Kepres No. 55 Tahun 1993

sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.

3) Karena ditelantarkan

Pengaturan mengenai tanah yang terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP No. 36/1998). Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu, (i) tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik. (ii) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.

4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan 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 yang membebaninya tetap berlangsung.

Kemudian Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

b. Tanahnya musnah

Tanahnya musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Karena keadaan yang demikian maka hak milik dapat terhapus.

Sebagaimana pemberian, peralihan dan pembebanan Hak Milik yang wajib di daftar dalam buku tanah, pendaftaran hapusnya hak atas tanah juga wajib untuk dilakukan. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Perdata

Jual beli menurut hukum perdata diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut: “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain mengikatkan dirinya untuk membayar harga tertentu.”

Dalam jual beli, terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Dari sisi perikatan, jual penyerahan kebendaan yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli. beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli.

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain mengikatkan dirinya untuk membayar harga tertentu. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang mengatur mengenai persetujuan yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Dalam jual beli, terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Dari sisi perikatan, jual beli

merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli.

2. Dasar Jual Beli

Mengenai jual beli dalam Hukum Perdata Indonesia, telah diatur dalam beberapa pasal yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dasar jual beli dalam KUHPerdata dapat ditemukan dalam beberapa pasal, antara lain:

1. Pasal 1457: Mengatur pengertian jual beli sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain mengikatkan dirinya untuk membayar harga tertentu.
2. Pasal 1459: Menjelaskan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah tangan kepada pembeli sebelum terjadi peralihan hak secara yuridis.
3. Pasal 1509: Mengatur bahwa jika penjual tidak mengetahui cacat dari benda yang dijualnya, maka penjual wajib mengembalikan harga kepada pembeli.

Pasal-pasal tersebut memberikan dasar hukum yang mengatur pengertian, kewajiban, dan tanggung jawab dalam jual beli menurut hukum perdata. Penting untuk memahami dan mengikuti ketentuan-ketentuan tersebut dalam

melakukan transaksi jual beli agar terhindar dari sengketa dan masalah hukum di kemudian hari.

3. Subjek dan Objek Jual Beli

Subjek dan objek jual beli dalam KUHPerdota dapat dijelaskan sebagai berikut:

Subjek Jual Beli:

- Pada dasarnya, semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli
- Subjek jual beli dapat berupa individu, perusahaan, atau entitas hukum lainnya yang memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi jual beli

Objek Jual Beli:

- Objek jual beli adalah benda atau barang yang menjadi pokok perjanjian jual beli.
- Pasal 1332 KUHPerdota menyebutkan bahwa hanya benda yang berada dalam perdagangan yang dapat menjadi objek suatu perjanjian jual beli.
- Objek jual beli dapat berupa barang bergerak (seperti kendaraan, perhiasan, atau uang) atau barang tidak bergerak (seperti tanah dan bangunan).

Dalam jual beli, subjek jual beli adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, yaitu penjual dan pembeli. Sedangkan objek jual beli adalah barang yang diperdagangkan atau diperoleh melalui perjanjian tersebut.

4. Pengertian Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam

Pengertian jual beli menurut hukum Islam adalah pertukaran suatu barang dengan barang lain atau uang dengan barang atau uang dengan uang, yang dilakukan dengan cara yang khusus dan diatur dalam syariat Islam. Berikut adalah ayat dalam Al-Quran dan hadis yang berkaitan dengan jual beli dalam hukum Islam:

Ayat dalam Al-Quran:

مِّنْكُمْ ؕ وَلَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ يَّ
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ؕ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu" (QS. An-Nisa: 29)."

Ayat ini memberikan kesan bahwa dikehidupan konsekuensi iman dan konsekuensi sifat, yang dengan sifat itu Allah memanggil mereka untuk dilarang dari memakan harta sesama secara batil, meliputi semua cara mendapatkan harta yang tidak diizinkan atau tidak diberkenankan Allah. yakni dilarang olehnya diantara dengan cara menipu, menyuap, berjudi, menimbun barang-barang kebutuhan pokok untuk menaikkan harganya, serta sebagai pemukanya adalah riba.

مَ الرِّبَا وَأُحْلَ اللَّهُ النَّبِيْعَ وَحَرَ

"Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba" (QS. Al-Baqarah: 275).

Maksud dari potongan ayat ini yaitu bisa jadi merupakan bagian dari perkataan mereka (pemakan riba) dan sekaligus menjadi bantahan terhadap diri mereka sendiri. Artinya, mereka mengatakan hal tersebut (Innam al-bai'u matsalu al-riba) padahal sebenarnya mereka mengetahui bahwasanya terdapat perbedaan antara jual beli dan riba.

Dia maha mengetahui lagi maha bijaksana, tidak ada yang dapat menolak ketetapan-Nya dan Allah tidak dimintai pertanggungjawaban. Dialah yang maha mengetahui segala hakikat dan kemaslahatan persoalan apa yang bermanfaat bagi hamba-hamba-Nya maka dia akan membolehkannya bagi mereka. kasih sayang Allah kepada para hamba-Nya lebih besar daripada sayangnya seorang ibu kepada anak bayinya.

Hadist:

- "Janganlah kamu menjualkan barang yang belum kamu miliki" (HR. Bukhari dan Muslim).
- "Janganlah kamu saling menipu dalam jual beli" (HR. Muslim).

Dari ayat-ayat Al-Quran dan hadis tersebut, dapat disimpulkan bahwa jual beli dalam hukum Islam harus dilakukan dengan cara yang halal dan tidak melanggar aturan syariat. Jual beli dalam Islam juga diatur oleh aturan dan

larangan yang tertulis dalam Al-Quran dan hadis mengenai rukun dan syarat jual beli. Penting untuk memahami dan mengikuti ketentuan-ketentuan tersebut dalam melakukan transaksi jual beli agar terhindar dari sengketa dan masalah hukum di kemudian hari.

Sebagai salah satu dasar jual beli, rukun dan syarat merupakan hal yang terangat penting, sebab tanpa rukun dan syarat maka jual beli tersebut tidak sah hukumnya. Oleh karena itu Islam telah mengatur tentang rukun dan syarat jual beli itu, antara lain:

1. Rukun jual beli

Jual beli dianggap sah apabila sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Maksudnya adalah, apabila seseorang akan melakukan Jual beli harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Unsur-unsur yang menyebabkan sahnya jual beli terpenuhi.

Adapun rukun yang dimaksud dapat dilihat dari pendapat ulama di bawah ini adalah:

- a. Adanya penjual dan pembeli
- b. adanya barang yang diperjualbelikan
- c. Sighat (kalimat ijab qabul)

Jual beli dianggap sah jika terpenuhi syarat-syarat khusus yang disebut dengan syarat Ijab dan Qabul sebagai berikut.

- 1) orang yang mengucapkan telah balikh dan berakal
- 2) Qabul sesuai dengan ijab
- 3) Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majlis.²⁴



²⁴ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syari'ah*, Jakarta, Kencana, 2012 hlm., 74

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Untuk mempermudah pembaca di dalam memahami hasil penelitian, penulis bagi dalam beberapa bagian sebagai berikut:

A. Proses Peralihan Hak Atas Tanah

1. Gambaran Umum Kantor BPN Kabupaten Demak

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak terletak di Jl. Bhayangkara Baru No.1, Kauman, Bintoro, Kec. Demak, Kabupaten Demak, Jawa Tengah yang merupakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang dipimpin oleh seorang kepala kantor, berada dibawah dan bertanggung jawab kepada kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak mempunyai tugas melaksanakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Demak.

Badan Pertanahan Demak memiliki fungsi:

- a. Penyusunan rencana, program, anggaran, dan pelaporan.
- b. Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan.
- c. Pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat.
- d. Pelaksanaan penataan pertanahan.
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah.
- f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan, dan

- g. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

Adapun visi misi kantor pertanahan Kabupaten Demak adalah sebagai berikut:

a. Visi :

Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya: "Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong"

b. Misi :

1. Menyelenggarakan Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Produktif, Berkelanjutan dan Berkeadilan;
2. Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan Penataan Ruang yang Berstandar Dunia.

Demi mendukung pelayanan publik berstandar dunia, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak membuka loket prioritas yang dikhususkan bagi pemohon langsung untuk mengurus sertipikat tanahnya agar lebih cepat, mudah, dan efektif.

Loket prioritas memiliki beberapa jenis pelayanan di antaranya:

a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;

3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK)/Kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan aslinya oleh petugas loket
5. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan

b. Hapusnya hak tanggungan/Roya

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditanda tangani oleh pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon/nadzir dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Akta ikrar wakaf;
5. Sertipikat asli
6. Surat pengesahan nadzir;
7. Fotokopi identitas wakaf yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
8. Pernyataan tenggang waktu wakaf;
9. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan

c. Pengukuran bidang tanah (Perorangan)

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup

2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon/kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.

d. Informasi nilai tanah (ZNT)

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Sertipikat Hak Atas Tanah
3. Bukti Alas Hak
4. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK)
5. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.

e. Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) ke Hak Milik (HM)

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
4. Surat Persetujuan dai kreditor (jika dibebani hak tanggungan)
5. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
6. Penyerahan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)

7. Sertipikat Hak Guna Bangunan

8. Foto rumah dan IMB

f. Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah (IPPT) Perorangan

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
4. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
5. Fotokopi sertipikat.

g. Pemecahan Sertipikat

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
4. Fotokopi SPPT PBB tanah berjalan;
5. Sertipikat asli;
6. Izin penggunaan tanah apabila terjadi perubahan penggunaan tanah;

h. Penggabungan Sertipikat

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
 3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
 4. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
 5. Sertipikat asli;
- i. Peralihan Hak (Warisan)

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
4. Sertipikat asli;
5. Surat Keterangan Waris sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
6. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
7. Akta wasiat notariel;
8. Fotokopi bukti SSB (BPHTB), bukti SPP/PPH dan menunjukkan bukti asli SSB, bukti SPP/PPH, bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

2. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yaitu serangkaian 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.

Berdasarkan hasil dari wawancara dengan Bapak Ulin Nuha, S.SIT selaku Bagian Peralihan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak menjelaskan bahwa proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak merujuk pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 5.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 5 menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1) juga menyebutkan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya di lakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pemohon tidak datang langsung ke Kantor Pertanahan, melainkan pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT. Apabila jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan tujuannya tidak untuk di daftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT). Sedangkan apabila jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat melalui pendaftaran secara sporadis. Dengan sudah di buatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga dapat mengetahui hal tersebut, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat karena pendaftarannya bersifat terbuka.²⁵

Dengan adanya pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka terpenuhilah asas publisitas (openbaarheid) dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subyek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Selain itu, PPAT juga bertugas mendaftarkan peralihan

²⁵ Wawancara dengan Bapak Ulin Nuha selaku Bagian Peralihan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak

haknya di Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 5 hari sejak ditanda tangannya akta jual beli hak atas tanah tersebut. Sebelum melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, PPAT juga wajib melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat di Kantor Pertanahan. Setelah dilakukannya peralihan hak atas tanah dengan dibuatkan akta jual beli, selanjutnya barulah PPAT yang bersangkutan melakukan pendaftaran haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.²⁶

Dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli terdapat beberapa tahapan yang harus dipenuhi, beberapa tahapan tersebut adalah:

a. Persiapan Pembuatan Akta

Sebelum melakukan proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah PPAT wajib memeriksa kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat serta memperlihatkan sertifikat asli. Apabila sertifikat hak atas tanah sudah sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat **“Telah diperiksa dan sesuai daftar di Kantor Pertanahan”** pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diberikan paraf dan dituliskan tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: **“PPAT...(nama PPAT) yang bersangkutan...telah pengecekan sertifikat”** kemudian diberikan paraf dan dituliskan tanggal pengecekan.

²⁶ *Ibid*

b. Pelaksanaan Pembuatan Akta

Dalam proses pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang bersangkutan secara langsung (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan.

Terdapat beberapa dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli, yaitu:

1. Fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk)
2. Fotocopy KK (Kartu Keluarga)
3. Surat Nikah
4. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan

Sedangkan dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT yaitu:

1. Fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk)
2. Fotocopy KK (Kartu Keluarga)
3. Fotocopy Surat Nikah

c. Pendaftaran Pemindahan Hak

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah kepada Kantor

pertanahan setempat selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam kegiatan pendaftaran pemindahan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat yaitu :

1. Formulir permohonan yang sdah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai
2. Surat kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hokum
5. Sertifikat asli
6. Akta Jual Beli dari PPAT
7. Fotocopy KTP dan KK para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya
8. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika diperoleh ijin dari instansi yang berwenang
9. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SBB (BPHTB), PPH dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

d. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.

B. Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dalam Upaya Meningkatkan Pendaftaran Tanah Melalui Jual Beli

Tabel jumlah pemohon pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak pada tahun 2019 adalah sebagai berikut:

No	Bulan	Jumlah Pemohon
1	Januari	529
2	Februari	303
3	Maret	323
4	April	474
5	Mei	346
6	Juni	536
7	Juli	519
8	Agustus	510
9	September	431
10	Oktober	381
11	November	423
12	Desember	370

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

Berdasarkan data diatas dapat diketahui bahwa masyarakat Kabupaten Demak yang melakukan S.SIT., beliau menyatakan bahwa masih ada masyarakat Kabupaten Demak yang dalam peralihan haknya belum di daftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Alasannya bahwa masyarakat enggan untuk mendaftarkan peralihan haknya melalui jual beli karena masih beranggapan bahwa dilakukannya peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli yang dilakukan dibawah tangan sudah dianggap sah tanpa di daftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak serta mendapatkan hak atas tanah dan jaminan kepastian hukum. Selain itu, banyak juga masyarakat yang belum mengetahui secara jelas kegiatan pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Ada pula yang beralasan bahwa biaya yang dikeluarkan untuk melakukan peralihan hak atas tanah sampai dengan pendaftaran sangat mahal sehingga memerlukan biaya yang sangat besar, belum lagi pembayaran pajak tanahnya dan kegiatan tersebut memerlukan proses yang cukup lama. Sehingga bagi masyarakat golongan ekonomi kebawah merasa keberatan dengan biaya tersebut.²⁷

Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan Dilakukan

²⁷ Wawancara dengan Bapak Ulin Nuha selaku Bagian Peralihan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak

perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru. Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dalam praktek transaksi peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah pada saat pendaftarannya, di Indonesia masih terdapat banyak kasus ketidakseragaman dan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah yang tidak seragam tersebut dapat dilihat dengan mudahnya transaksi itu dilakukan yang tidak sesuai dengan aturan dan ketentuan-ketentuan yang ada. Pertama, disini pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang di jual tersebut. Kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima dan surat apapun. Mereka melakukan atas dasar percaya dan pihak pembeli akan langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli secara lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling

mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan yang kental.²⁸ Tata cara tersebut menunjukkan bahwa masyarakat dalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah atau pelepasan tanah yang belum bersertifikat tidak mempunyai pedoman secara legal bahkan seolah-olah mereka tidak mengetahui tata cara yang menjadi aturan hukum yang menjadi pedoman kehidupan yang bermasyarakat. Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional, namun tanah tersebut secara nyata (*de facto*) berada di dalam penguasaan pemilik tanah, seperti ada rumah di atasnya atau yang di tanami tanaman di atasnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁹

²⁸ Abdul Azis Purnama, Skripsi: "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Serta Kaitannya Dengan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak" (Semarang: UNISSULA, 2016), Hal. 7-8.

²⁹ Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Dikarenakan keawaman masyarakat akan hal penyertifikatan tanah maka banyak timbul sengketa yang merugikan dan berkepanjangan, sehingga pentingnya jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan dan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk segera di laksanakan pendaftaran peralihan hak demi menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, alat bukti peralihan haknya dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh PPAT, namun apabila dilakukan dengan akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak (penjual dan pembeli) dengan disaksikan oleh Kepala Desa atau Lurah, maka akta tersebut dapat dijadikan bukti perolehan hak atas tanah dan dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Sedangkan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh aau dihadapan PPAT. Apabila tidak dibuat dengan akta jual beli tersebut harus diulang dengan jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini bertujuan untuk memenuhi syarat dan ketentuan peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan dan serta memperoleh hasil akhir pendaftaran tanah berupa alat bukti yang kuat yaitu sertifikat.³⁰

³⁰ Christiana Sri Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat" Jurnal Ilmu Hukum, 4 Nomor 2, 2018, Hal. 692.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ulin Nuha S.SIT, mengenai peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli adalah sebagai berikut:

1. Meningkatkan pelayanan secara optimal di bidang pertanahan kepada masyarakat guna mendorong dan membangkitkan minat masyarakat.

Dengan meningkatnya pelayanan yang dilakukan secara optimal baik dari Bahasa, suasana ruangan, kecekatan dan kecepatan, diharapkan dapat merubah pemikiran masyarakat terhadap kurangnya pelayanan Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Demak.

Menurut penulis, tingkat kepuasan terhadap kualitas pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan sangatlah penting. Tingkat kepuasan masyarakat ini menandakan baik buruknya suatu penilaian terhadap pelayanan dalam bidang pertanahan, sehingga apabila tingkat kepuasan masyarakat tersebut naik maka minat masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah juga secara langsung akan bangkit.

2. Memberikan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran pertanahan

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak mempunyai peran penting dalam upaya meningkatkan minat masyarakat awam untuk mendaftarkan hak atas tanah dengan mengadakan penyuluhan untuk membangkitkan kesadaran hukum masyarakat khususnya pada bidang pertanahan. Dalam rangka mewedahi kesadaran hukum masyarakat

mengenai kepastian pemilikan tanahnya, mulai dibentuk kelompok masyarakat sadar tertib pertanahan (Pokmasdartibnah), yang merupakan

wadah partisipasi masyarakat yang melibatkan secara aktif bersama-sama melakukan upaya penetapan letak dan batas-batas milik mereka termasuk menyelesaikan silang sengketa secara musyawarah dan kemudian memetakan bidang tanah milik mereka dalam satu hamparan,

dengan menerbitkan sertipikat secara massal yang dibiayai secara swadaya. Namun sayangnya pembentukan kelompok masyarakat ini baru dilaksanakan di daerah-daerah tertentu saja yang pernah diadakan program pensertipikatan massal saja. Hal tersebut tidak terlepas dari berbagai kendala antara lain terbatasnya sarana dan prasarana. Gerakan tersebut bertujuan untuk memberi ruang partisipasi kepada masyarakat dalam pengelolaan pertanahan, seperti dalam hal :

- a. Pemasangan tanda batas, yang dilakukan bersama-sama secara terkoordinir oleh pemilik tanah dan tetangga batasnya;
 - b. Mendorong pembentukan Pokmasdartibnah (Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan) oleh masyarakat, yang akan berpartisipasi dalam pengelolaan pertanahan.
3. Mengadakan Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita)

Larasita adalah Kantor Pertanahan yang bergerak. Latar belakang program ini disebabkan unit terendah Kantor Pertanahan hanya terdapat di ibu kota kabupaten. Sementara, sebagian besar rakyat tinggal di pedesaan. Sehingga, dengan terobosan ini mayoritas rakyat dapat terlayani dalam program sertifikasi pertanahan. Sebab, dengan mobile office petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dapat melayani rakyat hingga ke pelosok desa.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka peneliti menyimpulkan pokok-pokok pembahasan sebagai berikut:

1. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak merujuk pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 5. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 5 menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1) juga menyebutkan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah dimulai dari pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, dan pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sedangkan tahapan-tahapan pemindahan hak atas tanah yaitu dimulai dari persiapan pembuatan akta, pelaksanaan pembuatan akta, pendaftaran pemindahan hak, serta penyerahan sertifikat.

2. Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dalam upaya meningkatkan pendaftaran tanah melalui jual beli adalah dengan memberikan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang mempunyai peran penting dalam upaya meningkatkan minat masyarakat awam untuk mendaftarkan hak atas tanah dengan mengadakan penyuluhan untuk membangkitkan kesadaran hukum masyarakat khususnya pada bidang pertanahan. Dalam rangka mewadahi kesadaran hukum masyarakat mengenai kepastian pemilikan tanahnya, mulai dibentuk kelompok masyarakat sadar tertib pertanahan (Pokmasdartibnah), yang merupakan wadah partisipasi masyarakat yang melibatkan secara aktif bersama-sama melakukan upaya penetapan letak dan batas-batas milik mereka termasuk menyelesaikan silang sengketa secara musyawarah dan kemudian memetakan bidang tanah milik mereka dalam satu hamparan, dengan menerbitkan sertipikat secara massal yang dibiayai secara swadaya. Gerakan tersebut bertujuan untuk memberi ruang partisipasi kepada masyarakat dalam pengelolaan pertanahan, seperti dalam hal :

- a. Pemasangan tanda batas, yang dilakukan bersama-sama secara terkoordinir oleh pemilik tanah dan tetangga batasnya;
- b. Mendorong pembentukan Pokmasdartibnah (Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan) oleh masyarakat, yang akan berpartisipasi dalam pengelolaan pertanahan.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dapat lebih menambahkan kesadaran tentang arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dengan bahasanya yang mudah dimengerti dan dipahami oleh masyarakat awam tentang peralihan, atau melalui media massa dengan memposting konten menarik dan kekinian mengenai pentingnya pendaftaran tanah.
2. Perlunya penyederhanaan pelayanan pendaftaran hak atas tanah sehingga masyarakat mendapatkan kemudahan di dalam proses pelayanan pendaftaran hak atas tanah.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P.Parlindungan. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Abdurrahma. 1980. *beberapa aspek tentang hukum agraria*. Bandung: Alumni.
- Achmad, C. A. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Effendie, B. 1982. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Effendie, B. 1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Harsono, B. 1962. *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama Jilid Pertama*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Kamsil. 1994. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mardani. 2012. *Fiqih Ekonomi Syari'ah*. Jakarta: Kencana.
- Muhammad, A. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Noor, A. 2006. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*. Bandung: Mandar Maju.
- Rachman, A. Z. 2015. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Grafindo Persada.
- Rajagukguk, E. 2010. *Hukum Agraria dan Masyarakat Indonesia*. Jakarta: Huma.
- Santoso, U. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Setiawan, R. 1987. *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Bina Cipta.
- Soekanto, S. 1982. *Kesadaran dan Kepatuhan Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soekanto, S. 1982. *Kesadaran dan Kepatuhan Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- Soemitro, R. H. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Sumardjono, M. S. 2001. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

Sutedi, A. 2017. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah

Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 Tentang Perntujuan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006

C. INTERNET

<http://raypratama.blogspot.co.id/2012/02/asas-dan-tujuan-pendaftaran-tanah.html>

Diakses pada tanggal 15 November 2022.

<https://www.neliti.com/id/publications/150325/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli-menurut-peraturan-pemerintah-nomor-24>. Diakses pada tanggal 16 November 2022.

<https://muhammadiyah.or.id/jual-beli-dalam-islam>. Diakses pada tanggal 10 Desember 2022.

<https://www.hukumproperti.com/pertanahan/hapusnya-hak-atas-tanah/>. Diakses pada tanggal 20 Januari 2022.

