

**PROBLEMA DALAM PELAKSANAAN
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
DI KABUPATEN LAHAT**



SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh:

AFRIZAL FAUZI

502017069

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
PALEMBANG
2021**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

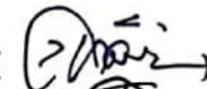
PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI : PROBLEMA DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN
HAK MILIK ATAS TANAH DI KABUPATEN LAHAT**



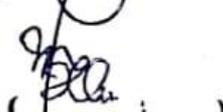
NAMA : Afrizal Fauzi
NIM : 50 2017 069
PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

Pembimbing,

1. H. Abdul Hamid Usman, SH., M.Hum ()
2. Ridwan Hayatuddin, SH., MH ()

Palembang, 25 Maret 2021

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Dr. Muhammad Yahya Selma, SH., MH ()

Anggota : 1. Mulyadi Tanzili, SH., MH ()

2. Yudistira Rusydi, SH., M.Hum ()

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH
NBM/NIDN : 858994/0217086201

SURAT PERNYATAAN ORISINAL SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Afrizal Fauzi
Tempat/Tanggal Lahir : Lahat, 28 Desember 1997
Status : Mahasiswa Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Palembang
Nim : 502017069
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa Skripsi penulis yang berjudul:

PROBLEMA DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KABUPATEN LAHAT

Adalah bukan merupakankarya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, saya bersedia mendapatkan sanksi akademik.

Palembang, Februari 2021



; Menyatakan,

AFRIZAL FAUZI

MOTTO

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Allah lah hendaknya kamu berharap.

(Q.S. Al- Insyirah: 6-8)

Kupersembahkan Kepada:

- **Papa dan Mama yang tercinta**
- **Saudara-Saudaraku yang tersayang**
- **Sahabat-Sahabat Seperjuangan**
- **Almamater yang kubanggakan**

ABSTRAK

PROBLEMA DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KABUPATEN LAHAT

Oleh

Afrizal Fauzi

Peralihan hak milik atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya suatu bidang tanah dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dimana perpindahan hak milik atas tanah tersebut diinginkan oleh kedua belah pihak melalui jual beli. dalam pasal 19 PP No.10 Tahun 1961, menentukan bahwa, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, berarti pada saat itu juga hak sudah beralih dari penjual kepada pembeli. Namun, peralihan hak tersebut belum memiliki bukti yang kuat karena akta jual beli tanah tersebut hanya merupakan bukti telah dilakukannya jual beli dan pihak ketiga tidak mengetahuinya. Agar peralihan hak milik atas tanah tersebut memiliki bukti yang kuat dan diketahui oleh pihak ketiga, maka perlu dilakukannya pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan setempat.

Tujuan dalam Penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan tata cara pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat, untuk mendeskripsikan problema apa saja yang dihadapi dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat, Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode wawancara, metode observasi, dan metode dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, setiap peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli, setelah dilakukannya peralihan haknya oleh PPAT setempat yang dibuktikan dengan akta jual beli, selanjutnya PPAT yang bersangkutan dalam waktu 7 hari kerja sejak penandatanganan akta, wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan setempat dengan membawa berkas-berkas pemohon yang diperlukan. Dalam memberikan pelayanannya melalui sistem loket. Saran dalam penelitian ini adalah kesadaran tentang arti pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah khususnya dengan cara jual beli, dari masyarakat harus ditingkatkan antara lain melalui penyuluhan-penyuluhan, penyebaran pamflet-pamflet yang berkaitan dengan hukum tanah khususnya mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dengan bahasanya yang komunikatif agar dapat dimengerti oleh masyarakat awam, atau melalui bahan-bahan bacaan lainnya, dan juga melalui mass media.

Kata Kunci: Hak Milik, Pendaftaran Tanah, Peralihan hak, Jual Beli, PPAT.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum WarahmatullahiWabarakatuh

Alhamdulillah penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, Karena berkat rahmat, hidayah, dan Inayah-Nya serta nikmat kesehatan yang ia berikan kepada penulis. Tak lupa, penulis lantumkan sholawat serta salam kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini yang judul: **“PROBLEMA DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KABUPATEN LAHAT”**.

Skripsi ini ditulis dan disusun sebagai tugas akhir Penulis guna memenuhi syarat untuk menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar sebagai Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

Penulisan menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini begitu banyak kendala yang dihadapi, namun kendala itu terasa ringan karena doa, bimbingan, dukungan dan masukan dari beberapa pihak. Untuk itu penulis menyampaikan penghargaan setinggi-tingginya dan ucapan rasa terimakasih yang mendalam kepada :

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, S.E, M.M., Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Bapak Nur husni Emilson SH., SP.N, MH, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Bapak M. Soleh Idrus, S.H., MS, Selaku Wakil Dekan I, Ibu Mona Wulandari, S.H., M.H, Selaku Wakil Dekan II, Bapak Mulyadi Tanzili, S.H., M.H, Selaku Wakil Dekan III, dan Bapak Rijalush Shalihin, SE.I., MH.I, Selaku Wakil Dekan IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Yudhistira Rusydi, SH., M.Hum, Selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
5. Bapak Dr. Muhammad Yahya Selma, SH., MH, Selaku Pembimbing Akademik
6. Bapak H. Abdul Hamid Usman, SH., M.Hum dan Bapak Ridwan Hayatuddin, SH., MH, Selaku pembimbing skripsi yang telah mengorbankan waktunya untuk mengajari, membimbing dan memberi arahan-arahan dalam penulisan skripsi ini
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Bapak (Kuwadi) dan Ibu (Puji Rohati) Serta saudara-saudaraku tersayang (Anisa, S.pd, dan Karina, SE), yang selalu mendoakan dan memberi motivasi kepada penulis selama menempuh pendidikan di Universitas Muhammadiyah Palembang, sehingga dapat meraih gelar kesarjanaan ini.
9. Terimakasih Kepada Bapak Ir. Romanus Noor Widarto, MM Selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat dan Bapak Dwi Nugroho,

SE selaku Kepala Sub Seksi Peralihan Hak atas Tanah dan Bapak Novi Agustrianto selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat, yang telah membantu penulis melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat

10. Terimakasih kepada Bapak H. Adeih Candra, SE selaku Kepala Lurah Talang Jawa Selatan Lahat Serta Masyarakat Talang Jawa Selatan Lahat yang telah membantu penulis melakukan penelitian di Kelurahan Talang Jawa Selatan Lahat
11. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam terselesainya tugas akhir ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya, akhirnya segala kritik dan saran penulis diterima guna perbaikan dimasa-masa mendatang.

Wassalamu'alaikum WarahmatullahiWabarokatuh

Palembang, Februari 2021
Penulis,

AFRIZAL FAUZI

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
TANDA PENGESAHAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN ORSINALITAS SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	11
C. Ruang Lingkup dan Tujuan.....	11
D. Kerangka Konseptual	12
E. Metode Penelitian.....	15
F. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Hak-Hak Atas Tanah.....	19
1. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat	24
2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata.....	27
3. Hak Atas Tanah Menurut UUPA	30
B. Pendaftaran Tanah.....	32

C. Peralihan Hak Atas Tanah.....	38
D. Pengertian Jual Beli Tanah.....	39
E. Pengertian dan Perbedaan Wewenang Notaris dan PPAT.....	42
BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
A. Tata Laksana Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat.....	46
B. Problema yang Terjadi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat.....	60
BAB IV PENUTUP	63
A. Kesimpulan	63
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	66
LAMPIRAN.....	69

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia, manusia bereproduksi setiap tahunnya sehingga jumlah manusia bertambah banyak sehingga tanah sangat diperlukan dan direbutkan oleh manusia karena tanah merupakan sumber hidup manusia untuk hidup terus menerus dan bertempat tinggal serta mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau tempat tinggal.¹ Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia. Tanah adalah tempat untuk mencari nafkah, mendirikan rumah atau tempat kediaman, dan juga tempat dikuburnya orang pada waktu meninggal. Karena adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan yang mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Untuk menciptakan kerukunan dan kedamaian dalam hidup dan kehidupan seluruh rakyat Indonesia maka permasalahan yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli perlu diatur dalam Undang-Undang.

Begitu pentingnya status tanah bagi negara dan bangsa Indonesia, sehingga pembentuk Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 merasa wajib merumuskan pasal mengenai peraturan bumi dan air serta kekayaan

¹ Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Pertama, Gramedia, hlm. 4.

alam yang terkandung didalamnya untuk kepentingan hidup bangsa Indonesia. Untuk itu Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar RI 1945 menjelaskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

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

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

Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum konstitusional yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak hak warga negara antara lain hak warga negara untuk mendapatkan mempunyai dan menikmati hak milik.

² Boedi Harsono. 1961. *Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Jambatan. hal 263.

Pengertian dan sifat Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, yaitu: “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6”. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilik 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 Milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.³ Terpenuh, 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. Hak Milik atas tanah dimiliki oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah, yaitu tidak boleh merugikan kepentingan orang lain, penggunaan tanah harus memperhatikan sifat, tujuan, dan keadaan tanahnya, adanya keseimbangan antar kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya dan dicegah kerusakannya.

³ Urip Santoso, 2017, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Depok: Kencana, hlm.37

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara dan rakyat Indonesia sebagai Masyarakat Agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain.

Menurut Pasal 19 UUPA dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, maka Pemerintah wajib melaksanakan amanat pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan upaya Pemerintah untuk menyediakan dasar hukum yang kuat sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah. senantiasa sesuai dengan kebutuhan, masyarakat dan pembangunan. Peraturan ini juga dimaksudkan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak atas tanahnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menjelaskan secara keseluruhan dalam upaya memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembukaan tanah, serta pendaftaran hak-hak atas tanah dan “peralihan hak-hak” tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Peralihan Hak Milik atas tanah dengan cara jual beli berarti beralihnya suatu hak atas tanah dari pihak satu kepada pihak yang lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan

demikian pemindahannya hak milik tersebut di ketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

“Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria dan hukum tanah.”⁴

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dikenal adanya proses pembuktian hak. Pembuktian hak memberikan syarat bahwa tanah yang akan didaftarkan harus mempunyai alat bukti hak secara tertulis atau pernyataan tertulis dengan sesuatu title melalui pernyataan mengenai penguasaan tanah secara nyata dan itikad baik yang tidak dipermasalahkan oleh masyarakat setempat dan dapat juga hak kepemilikan didapat dari peristiwa hukum karena hubungan keluarga/sedarah (waris) serta perbuatan hukum yaitu dari “jual beli”⁵ dan hibah yang kemudian dikuatkan dengan keterangan saksi sesuai ketentuan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembuktian hak dapat dibuktikan melalui alat bukti tertulis, alat bukti saksi-saksi, alat bukti pengakuan dan alat bukti sumpah.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang pelaksanaannya diatur Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah khususnya Pasal 37 Beralihnya Peralihan hak

⁴ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah*, jakarta: kecana prenadamedia group, hlm 360

⁵ Syafruddin Chandra, 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*. Jakarta : PT. Gramedia Wida Sarana Indonesia. hlm 45.

atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses “jual beli”, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Dengan mendaftarkan tanahnya maka akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut Sertipikat. Pemberian Sertipikat tersebut dimaksudkan untuk memberikan wewenang kepada yang memperoleh hak untuk mempergunakan tanah tersebut. Pendaftaran dilakukan karena dengan pendaftaran status kepemilikan atas tanah menjadi jelas dan dapat dijadikan alat pembuktian yang kuat.

Menurut Salim H.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁶

⁶ Salim H.S.2003 ,Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 49.

Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah :

- 1 Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- 2 Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- 3 Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

Dalam usaha mengatasi kebenaran sistem publikasi negatif, selain digunakan lembaga “*rechtsverwerking*” juga diusahakan agar sejumlah mungkin data yang disediakan adalah data yang benar. Oleh karena itu, kegiatan pendaftaran diatur secara rinci. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registrasion*) dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah (*maintenance*).

Pendaftaran pertama untuk kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Objek dari pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah negara dan tanah bekas hak milik adat.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
3. Penerbitan Sertipikat;
4. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.⁷

⁷ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 136.

“Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khusus Pasal 19 UUPA. Hal ini kemudian ditindaklanjuti dalam peraturan pelaksanaan yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam pendaftaran hak atas tanah terdapat asas-asas bahwa pendaftaran hak atas tanah harus dilakukan berdasarkan asas amana, asas terjangkau, asas sederhana, dan asas mutakhir”.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menekankan penolakan pendaftaran peralihan hak. Kepala Kantor Pendaftaran menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah jika salah satu persyaratan tidak terpenuhi. Salah satu syarat tersebut yaitu: di dalam hal jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 28 tentang Pendaftaran Tanah menekankan penolakan pendaftaran peralihan hak.

1. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:

- a. Akta yang dimaksud dalam Pasal 19 disampaikan tanpa Sertipikat atau surat-keterangan atau pernyataan yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dan warkah lainnya.
 - b. Sertipikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah.
 - c. Jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian.
 - d. Didalam hal jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya
2. Oleh Menteri Agraria diadakan ketentuan mengenai permintaan dan pemberian ijin pemindahan hak yang dimaksud dalam ayat (1) huruf d pasal ini.
 3. Penolakan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.
 4. Surat penolakan beserta akta dan warkah lain yang diterima dari pejabat yang membuat akta itu dikirim kembali kepada pejabat tersebut dan kepada yang bersangkutan disampaikan salinan surat penolakan itu.

Kemudian oleh Menteri Agraria diadakan ketentuan mengenai pemerintah dan pemberian izin pemindahan hak yang dimaksud dalam ayat (1) huruf d pasal ini.⁸ Adapun ketentuan yang dimaksud untuk mengatur izin pemindahan hak iniditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 59/DDA/Tahun 1970.

Mengingat begitu pentingnya pendaftaran tanah maka setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Sesuai dengan judul Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Cara Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat, maka penulis maksudkan dengan peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Yang dimaksud Hak Milik adalah hak yang terkuat, turun temurun dan terpenuh yang dapat dipunyai setiap orang, dimana dalam peruntukan dan penggunaannya harus berfungsi sosial. Sedangkan yang dimaksud pengertian jual beli tanah yaitu beralihnya suatu hak atas tanah, baik secara keseluruhan maupun sebagian hak dari seseorang ke orang lain atau Badan Hukum dengan cara jual beli, yang nantinya hak yang dialihkan tersebut akan menjadi hak sepenuhnya dari penerima hak/pemegang hak yang baru. Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kegiatan pelaksanaan pencatatan mengenai peralihan hak atas tanah baik dalam pencatatan administrasi/yuridis bahkan kadang teknis, dalam hal ini peralihannya dengan cara jual beli.

⁸ *Ibid*, hlm.160.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul, **PROBLEMA DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KABUPATEN LAHAT.**

B. Permasalahan

1. Bagaimana tata laksana kegiatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat?
2. Apa saja Problema yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat?

C. Ruang Lingkup Dan Tujuan

Dalam penelitian ini penulis melakukan pembahasan dalam pembahasan masalah dengan menitik beratkan perhatian pada **PROBLEMA DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KABUPATEN LAHAT**, dan tidak menutup kemungkinan untuk juga membahas hal-hal lain yang berhubungan dengan permasalahan.

1. Untuk mengetahui tata laksana kegiatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat.
2. Untuk mengetahui problema apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis dan sekaligus merupakan sumbangan

pemikiran khususnya bagi Hukum Perdata dan Hukum Agraria, yang dipersembahkan sebagai pengabdian pada Almamater.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah gambaran/skema/bagan yang menggambarkan hubungan antara variabel bebas dan variabel terikat, atau kerangka konsep merupakan kerangka berpikir yang membentuk teori, dengan menjelaskan keterkaitan antar variabel yang belum diketahui.⁹

Adapun kerangka konseptual dalam dalam skripsi Problema Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Lahat adalah sebagai berikut:

1. Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya. Adapun batasannya tercantum dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan oleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
2. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur,

⁹ “*Kerangka Konseptual*” diakses melalui https://lintar.net/kerangka-konseptual/#Pengertian_Kerangka_Konseptual pada tanggal 10 oktober 2020 pukul 02.47 WIB

meliputi mengumpulkan, 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 Sertipikat 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. menurut Undang-undang Pokok Agraria dalam pasal (1).

3. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegiatan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap keberadaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kesatuan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi. Pasal 570 Pasal 570 KUHPperdata.
4. Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: "*Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah,*

pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku." (Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997).

5. Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, dijelaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara Tentang Jual Beli.
6. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai

peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pensertipikatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain, disebut dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah langkah yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka untuk mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut. Metode penelitian memberikan gambaran rancangan penelitian yang meliputi antara lain: prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data, dan dengan langkah apa data-data tersebut diperoleh dan selanjutnya diolah dan dianalisis.¹⁰

1. Jenis dan sifat penelitian

Penelitian ini tergolong penelitian hukum sosiologi, yang bersifat deskriptif dengan menggambarkan pelaksanaan permasalahan hak milik atas tanah karena jual beli dan hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

2. Sumber data

Sehubungan dengan itu, maka jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, data primer, dan data tersier.

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data, dilakukan dengan cara:

¹⁰ “*Pengertian Metode Penelitian*” diakses melalui [https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html#Penjelasan dan Pengertian Metode Penelitian](https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html#Penjelasan%20dan%20Pengertian%20Metode%20Penelitian) pada tanggal 10 oktober 2020 pukul 04.05 WIB

a. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Penelitian keputusan, yaitu melakukan pengajian terhadap data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (literatur, laporan hasil penelitian, makalah, karya ilmiah yang dimuat dalam majalah ilmiah), dan bahan hukum tertera (kamus besar Bahasa Indonesia, kamus Bahasa Inggris, kamus Bahasa Belanda, kamus Hukum, ensiklopedia, data statistik) yang relevan dengan pembahasan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan (Field Research)

Penelitian lapangan, yaitu pengumpulan data primer dengan melakukan observasi dan wawancara dengan pihak-pihak terkait, antara lain. Melakukan wawancara dengan responden atau informan. Dalam hal ini adalah keterangan dari beberapa pejabat serta pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat.

c. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis data yang telah dikumpulkan secara terstruktur, lalu dikonstruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari empat bab yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Permasalahan
- C. Ruang Lingkup Dan Tujuan
- D. Kerangka Konseptual
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Hak-Hak Atas Tanah
 - 1. Hak Atas Tanah menurut Hukum Adat
 - 2. Hak Atas Tanah menurut Hukum Perdata
 - 3. Hak Atas Tanah menurut UUPA
- B. Pendaftaran Tanah
- C. Peralihan Hak Atas Tanah
- D. Pengertian Jual Beli Tanah
- E. Pengertian dan Perbedaan Wewenang Notaris dan PPAT

BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Tata Laksana Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat.

B. Problema yang terjadi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Hamid Usman. 2011. *Dasar-Dasa. Hukum Agraria*. Palembang: Tunas Gemilang Press.
- Adrian Sutedi. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. Cet. 2
- Boedi Harsono. 2016. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti
- 1961. *Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Jambatan.
- 2002, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan.
- Elza Syarief. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Gramedia.
- Lubis. Sulaikin. et al. 2005. *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Mira Novana Ardani. 2019. Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum. *Jurnal Gema Keadilan*. Volume 6. Edisi III: 274-275.
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Soedharyo Soimin. 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sri Hajati. 2005. *Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria Nasional, Pidato Penerimaan Jabatan Guru Besar*. Surabaya: Universitas Airlangga.

- Syafruddin Chandra. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*. Jakarta: PT. Gramedia Widia Sarana Indonesia.
- Umar Said Sugiarto. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Meida Group.
- 2017. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Depok: Kencana.
- 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie)
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor Sk.59/Dda/Tahun 1970 Tentang Penyederhanaan Peraturan Perizinan Pemindahan Hak Atas Tanah Menteri Dalam Negeri.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang perundang-undangan dan Peraturan-peraturan Jabatan PPAT.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Lembaran Negara RI Nomor 5280

Undang-undang Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Uraian Tugas Sub Bagian dan Seksi pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Uraian Tugas Sub Bagian Seksi dan Urusan serta Sub Seksi pada Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamadya.

C. Artikel dan Internet

“*Kerangka Konseptual*” diakses melalui https://lintar.net/kerangka-konseptual/#Pengertian_Kerangka_Konseptual pada tanggal 10 oktober 2020 pukul 02.47 WIB

“*Pengertian Metode Penelitian*” diakses melalui https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html#Penjelasan_dan_Pengertian_Metode_Penelitian pada tanggal 10 oktober 2020 pukul 04.05 WIB