

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai salah satu komponen dari bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sangat penting bagi kehidupan manusia dalam bermasyarakat. Manfaat tanah tersebut tidak hanya dalam hal pendayagunaan tanah untuk memenuhi kebutuhan pangan saja tetapi juga usaha-usaha lain yang menyangkut hidupnya, seperti tanah untuk perumahan, industri, perkantoran, dan lain sebagainya.<sup>1</sup>

Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjelasan UUD RI 1945 tidak menjelaskan mengenai lingkup hak menguasai dari negara, yang meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Dari Penjelasan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dapatlah kita ketahui bahwa peranan Negara terhadap tanah bersifat menguasai bukan sebagaimana halnya sebelum berlakunya UUPA Negara memiliki hak milik atas tanah atau memiliki tanah. Dengan demikian, jelaslah bahwa penguasaan tanah oleh Negara menurut UUPA bersifat "hukum publik dan hukum perdata", sementara itu pengurusan tanah sebelum berlakunya UUPA bersifat "hukum perdata".

---

<sup>1</sup> Efendi, *Dasar-dasar Hukum Agraria*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996, hal. 11.

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA baru diberikan penjelasan resmi (otentik) mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari negara tersebut.<sup>2</sup>

Menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA hak menguasai dari negara meliputi kewenangan untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, 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 mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

UUPA tersebut memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat untuk memanfaatkan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, khususnya dalam hal ini pemerintah mewajibkan setiap pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya. Hal ini sudah secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Peraturan Pemerintah yang mengatur masalah Pendaftaran Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok*

Seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan atas data tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Perubahan data tanah tersebut diakibatkan karena terjadinya peralihan hak atas tanah, yaitu berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru.<sup>3</sup> Peralihan hak tersebut dapat terjadi karena pewarisan dan karena pemindahan hak yang dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, hibah wasiat atau legaat. Para pemegang hak atas tanah harus taat pada kewajiban atau keharusan untuk mendaftarkan haknya kepada yang berwenang, baik demi kepentingan masa kini maupun masa datang (keturunannya).

---

<sup>3</sup> Adhian Sutadi, 2006, *Dasar-Dasar Hukum Tanah*, Jakarta: Pradita.

Hal ini dilakukan karena akal manusia yang tinggi didasari kekuasaan sehingga merugikan hak-hak yang sah, seperti: pemalsuan surat hibah dan warisan, perampasan hak oleh rentenir, pemalsuan surat-surat pemberian hak (sertifikat), penyerobotan hak orang lain, pengambilan hak secara tidak sah atas bagian tanah waris anak-anak oleh saudaranya yang lebih tua karena itikadnya yang tidak baik.<sup>4</sup>

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh pemegang hak setelah terjadinya peralihan hak atas tanah kepada dirinya kepada Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat di mana letak tanah itu berada. Pendaftaran peralihan hak atas tanah itu sendiri (pemeliharaan data pendaftaran tanah) telah diatur dalam Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997.

Dalam mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya pemegang hak (pemohon) diwajibkan memenuhi persyaratan pendaftaran peralihan hak yang telah ditentukan oleh pihak Kantor Pertanahan, apabila persyaratan tidak terpenuhi oleh pemegang hak maka pihak Kantor Pertanahan akan menolak dan mengembalikan berkas permohonan yang diajukan untuk pendaftaran peralihan hak, jika telah lengkap maka akan diteruskan pelayanan pendaftaran peralihan hak oleh Kantor Pertanahan sesuai prosedur yang ada di Kantor Pertanahan setempat.

Pada praktek pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan sering dijumpai permasalahan mengenai ketidaklengkapannya data-data

---

<sup>4</sup> Menurut Soedjatno, 1992, hal. 100.

persyaratan untuk pendaftaran peralihan hak, hambatan tersebut diantaranya; tanah yang akan didaftarkan peralihannya belum bersertifikat ataupun sertifikat/surat keterangan mengenai hak atas tanah tersebut sudah tidak sesuai lagi datanya baik fisik maupun yuridis dengan data yang ada di Kantor Pertanahan. Berdasarkan hal tersebut sesuai Pasal 45 PP No 24 Tahun 1997 Kepala Kantor Pertanahan berwenang untuk menolak permohonan pendaftaran peralihan hak.

Data Pertanahan Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman hingga disusunnya laporan akhir tahun 2010 menunjukkan tanah yang telah bersertifikat seluas 2.300.5443 Ha, sementara tanah yang belum bersertifikat seluas 1.254.4557 Ha.<sup>5</sup> Sehingga dapat dikatakan jumlah luas tanah yang belum bersertifikat mencapai separo lebih dari tanah yang telah bersertifikat. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat kesadaran masyarakat Kecamatan Depok terhadap jaminan kepastiaan hukum hak atas tanahnya masih rendah, keadaan seperti ini juga akan mempengaruhi jika suatu saat pemegang hak atas tanah tersebut akan melakukan peralihan hak atas tanahnya kepada orang lain, karena sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang otentik atas tanah yang telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Hambatan yang terjadi bisa diminimalisir apabila pihak Camat dan Lurah dapat berperan serta dengan baik khususnya yang menyangkut peralihan hak dan sertifikasi tanah di daerahnya masing-masing, namun status Lurah dan Camat sebagai Pegawai Negeri Sipil dikhawatirkan akan mengalami kesulitan khususnya

menyangkut peralihan hak, karena dalam peralihan hak dibutuhkan orang yang profesional di dalam bidang ini.

Berdasarkan permasalahan di atas menarik penulis untuk mempelajari lebih dalam lagi, sehingga penulis membuat penelitian dengan judul: “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan dan pendaftaran tanah karena jual beli melalui Kantor Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman?
2. Apakah yang menjadi hambatan dalam proses pendaftaran peralihan jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Depok, Sleman, serta bagaimana upaya untuk mengatasinya ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan peralihan dan pendaftaran tanah karena jual beli yang melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman.
2. Untuk mengetahui hambatan dalam proses pendaftaran peralihan jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Depok, Sleman serta untuk mengetahui upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **1. Teoritis**

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

##### **2. Praktis**

Dengan adanya penulisan skripsi ini penulis mengharapkan dapat menyadarkan masyarakat betapa pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti yang sah dalam proses peralihan maupun dalam kepemilikannya, demi memperoleh jaminan kepastian hukum.