

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Umum Tentang Kantor Kecamatan Depok, Sleman

Kantor Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman berlokasi di Jalan Ringroad Utara, Gandok, Condongcatur, Depok, Sleman ini memiliki batas wilayah Kecamatan, yaitu:

1. Utara : Kecamatan Ngaglik
2. Selatan: Kecamatan Gondokusuman
3. Barat : Kecamatan Mlati
4. Timur : Kecamatan Kalasan

Pemerintahan Kecamatan Depok memiliki 3 Kelurahan/ Desa yaitu Kelurahan Condongcatur, Maguwoharjo, dan Caturtunggal dengan luas seluruh wilayah 35,5 km² dengan perinciannya seperti berikut:

- | | |
|------------------------------|-------------|
| 1. Tanah Sawah | : 501,1 Ha |
| 2. Tanah Kering | : 2175,9 Ha |
| 3. Tanah Basah | : 5,1 Ha |
| 4. Tanah guna fasilitas umum | : 23,2 Ha |

Kantor Kecamatan Depok dibangun pada tahun 2008 (milik Pemerintah) dengan memakai sumber dana dari APBD II dengan dana sebesar Rp 2.100.000.000,-³⁶ dengan kondisi fisik bangunan termasuk kategori baik dan

³⁶ Laporan Semester I Tahun 2010 Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman

bertingkat sebagian aula, sementara untuk status kepemilikan tanah kantor kecamatan yaitu milik Pemerintah dengan luas tanah 9000 m² dan luas bangunan 700 m². Sementara rumah jabatan untuk Camat dibangun tahun 2009 (milik Pemerintah) menggunakan sumber dana APBD sebesar Rp 479.211.000,- dengan kondisi bangunan baik, untuk status tanah rumah jabatan Camat yaitu milik Pemerintah dengan luas bangunan 244,75 m².

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, Kantor Kecamatan Depok mempunyai susunan organisasi Kantor Kecamatan sebagai berikut:

1. Camat
2. Sekretariat, terdiri dari:
 - a. Subbagian umum dan kepegawaian
 - b. Subbagian keuangan, perencanaan, dan evaluasi
3. Seksi Pemerintahan
4. Seksi Ketentraman dan Ketertiban
5. Seksi Perekonomian dan Pembangunan
6. Seksi Kesejahteraan Masyarakat
7. Seksi Pelayanan Umum

Tugas dari masing-masing dalam susunan organisasi Kecamatan Depok sebagai berikut:

1. Camat
 - a. Mengoordinasi kegiatan pemberdayaan masyarakat
 - b. Mengoordinasi upaya penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban umum

- c. Mengoordinasi penyelenggaraan kegiatan pemerintah di tingkat kecamatan
- d. Membina penyelenggaraan pemerintah desa/ kelurahan
- e. Melaksanakan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya atau yang belum dapat dilaksanakan pemerintah desa/ kelurahan

2. Sekretariat

Tugas umumnya membantu Camat di bidang administrasi dan pelayanan teknis administrasi pada satuan organisasi pemerintahan Kecamatan, dan bertanggung jawab langsung kepada Camat, meliputi:

- a. Subbagian Umum dan Kepegawaian
 - 1) Pengelolaan data dan informasi
 - 2) Pelaksanaan urusan kepegawaian
 - 3) Pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, sarana dan prasarana
- b. Subbagian Keuangan, Perencanaan dan Evaluasi
 - 1) Penyusunan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas
 - 2) Pelaksanaan urusan keuangan dan anggaran
 - 3) Penyiapan bahan evaluasi kegiatan dan penyusunan program

3. Seksi Pemerintahan

- a. Menyiapkan bahan dan melaksanakan pembinaan, penataan pemerintahan kelurahan
- b. Mengoordinasi kegiatan administrasi kelurahan

- c. Mengoordinasi pelaksanaan inventarisasi asset pemerintah di tingkat kecamatan
 - d. Melaksanakan pengawasan dan pendataan atas tanah-tanah Negara
 - e. Melaksanakan fasilitasi dan koordinasi pemungutan PBB
4. Seksi Ketentraman dan Ketertiban
- a. Melaksanakan pembinaan ketentraman dan ketertiban masyarakat, bina kesatuan bangsa dan perlindungan masyarakat
 - b. Mengoordinasi pelaksanaan dan penegakan peraturan perundang-undangan
 - c. Memfasilitasi pencegahan dan penanggulangan bencana alam
 - d. Memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat dan pencegahan tindak criminal
 - e. Melaksanakan pembinaan dalam upaya pemberantasan penyakit masyarakat
5. Seksi Perekonomian dan Pembangunan
- a. Memfasilitasi kegiatan pemberdayaan masyarakat desa
 - b. Melaksanakan pembinaan Lembaga Perkreditan Desa (LPD), perdagangan pasar desa, Usaha Ekonomi Desa (UED)
 - c. Melaksanakan pembangunan sarana dan prasarana di wilayah Kecamatan
 - d. Melaksanakan pembinaan dalam rangka meningkatkan produksi dan

6. Seksi Kesejahteraan Masyarakat

- a. Menyelenggarakan dan memfasilitasi kegiatan keagamaan, kepemudaan, olahraga, kebudayaan, serta pembinaan kesejahteraan keluarga
- b. Mengoordinasi pembinaan dan pengawasan kegiatan bidang sosial kemasyarakatan
- c. Memfasilitasi pelaksanaan kegiatan organisasi sosial kemasyarakatan, LSM, dan keagamaan
- d. Melaksanakan evaluasi dan pelaporan pelaksanaan kegiatan bidang sosial dan kemasyarakatan

7. Seksi Pelayanan Umum

- a. Menyusun program peningkatan pelayanan umum
- b. Membuat prosedur tetap (protap) pelayanan umum satu pintu
- c. Melaksanakan pelayanan administrasi kependudukan dan surat-surat masyarakat yang memerlukan legalisir Camat
- d. Melakukan kerjasama dengan instansi terkait dan pemerintahan kelurahan dalam rangka memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang protap pelayanan umum

B. Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman

1. Pelaksanaan Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada 2-30 Mei 2011, pelaksanaan peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan Depok dapat dilihat dalam tabel berikut :

TABEL 1

**Peralihan Jual Beli Tanah di Kantor Kecamatan Depok
(MEI- NOVEMBER 2010)**

No	Bulan	Frekuensi	Prosentase
1	Mei	4	50%
2	Juni	1	12,5%
3	Juli	2	25%
4	Agustus-Oktober	0	0%
5	November	1	12,5%
	JUMLAH	8	100%

Sumber data : Hasil penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan tabel 1 di atas dapat diketahui bahwa dari bulan Mei sampai November tahun 2010 terjadi 8 (delapan) peralihan jual beli tanah yang dilakukan di Kantor Kecamatan Depok, Sleman. Masing-masing pada bulan Mei terjadi 4 (empat) peralihan atau sebesar 50% yang melakukan peralihan jual beli tanah, sementara pada bulan Juni dan November terjadi 1 (satu) peralihan pada masing-masing bulan atau sebesar 12,5% pada masing-masing bulan tersebut, sementara pada bulan Juli terjadi 2 (dua) peralihan atau sebesar 25% melakukan jual beli tanah di Kantor K

Kemudian untuk mengetahui peralihan jual beli tanah masing-masing Kelurahan/ Desa di Kecamatan Depok yang melakukan peralihan melalui Kantor Kecamatan dapat dilihat dalam tabel berikut :

TABEL 2

Peralihan Jual Beli Tanah Tiap Desa/ Kelurahan di Kecamatan Depok Melalui Kantor Kecamatan

No	Desa/ Kelurahan	Frekuensi	Prosentase
1	Maguwoharjo	4	50%
2	Condong Catur	2	25%
3	Catur Tunggal	2	25%
	JUMLAH	8	100%

Sumber data: Hasil penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan tabel 2 di atas dapat diketahui Desa/ Kelurahan Maguwoharjo menjadi frekuensi terbesar dalam peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan Depok yakni sebanyak 4 peralihan atau sebesar 50%, sementara Desa/ Kelurahan Condongcatur dan Catur Tunggal yang melakukan peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan masing-masing terdiri 2 peralihan atau sebesar 25% pada masing-masing kedua Desa/

Sementara untuk mengetahui status tanah dalam peralihan jual-beli tanah yang dilakukan melalui Kantor Kecamatan Depok sebagai objek utama dalam jual beli tersebut dapat dilihat pada tabel berikut :

TABEL 3

Status Tanah dalam Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok

No	Status Tanah	Frekuensi	Prosentase
1	Sertifikat Hak Milik	3	37,5%
2	Tidak Bersertifikat Hak Milik	5	62,5%
	JUMLAH	8	100%

Sumber data : Hasil penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan tabel 3 diatas dapat diketahui bahwa dalam peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan Depok terdapat 3 (tiga) atau sebesar 37,5% yang status tanahnya bersertifikat hak milik, sementara terdapat 5 (lima) atau sebesar 62,5% status tanah tidak bersertifikat hak milik.

Sertifikat hak milik atas tanah berfungsi memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, selain itu juga bermanfaat bagi anak cucunya terhadap pihak lain apabila timbul permasalahan di kemudian hari, karena sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat terhadap hak atas tanahnya meliputi kepastian hak, subjek, dan objek hak atas tanahnya.

Sementara status tanah tidak bersertifikat hak milik dalam hal ini status

tanahnya masih letter C juga merupakan tanda bukti atas kepemilikan tanah. Namun jaminan kepastian hukum hak atas tanah di dalam letter C tidak sekuat seperti yang ada pada sertifikat. Hal tersebut dapat dilihat pada kasus sengketa tanah, bagi siapa yang dapat membuktikan kepemilikan sertifikat tanah maka orang tersebut adalah orang yang memiliki hak atas tanah tersebut.

2. Alasan Para Pihak Melakukan Peralihan Jual Beli Tanah melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber yaitu Drs. Supardal selaku PPATS Kecamatan Depok, Sleman. Alasan para pihak melakukan peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan, antara lain.³⁷

- a. Tanah yang akan dialihkan tidak bersertifikat dan tanah tersebut masih dalam bentuk Letter C

Buku Letter C adalah istilah untuk surat tanah yang sebagian besar hanya berbentuk tulisan/ kutipan di buku catatan kantor Kelurahan, sedangkan induk dari kutipan letter C terdapat di kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang dimana pemegang hak atas tanah memiliki alat bukti berupa girik sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah. Mengenai buku Letter C sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak, dan keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku Letter C tersebut. Buku Letter C ini jika dibandingkan dengan sertifikat tanah sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti

sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul dikemudian hari dikarenakan kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut.

Menurut hasil wawancara dengan responden Ny.Karyo Wiyono sebagai pihak penjual, alasan melakukan peralihan jual beli tanah melalui kantor Kecamatan Depok dikarenakan tanah yang akan dialihkan terdaftar dalam buku tanah letter C di kantor Kelurahan/ Desa Maguwoharjo sehingga akan lebih mudah melakukan peralihan jual beli tanah melalui kantor Kecamatan Depok.³⁸

b. Biaya besar melakukan peralihan jual beli tanah melalui Kantor PPAT

Berdasarkan wawancara dengan salah satu responden Ny.Jumirah pemegang letter C yang nilai jual tanahnya mencapai Rp 396.150.000,-. Alasan melakukan peralihan di Kantor Kecamatan Depok dikarenakan biaya peralihan jual beli tanah melalui Kantor PPAT di wilayah Depok dinilai besar, sehingga responden memilih melakukan peralihan jual beli tanah melalui kantor Kecamatan Depok.³⁹

Untuk mengetahui keterangan yang diberikan oleh Ny. Jumirah sebagai responden, peneliti mencoba mencari keterangan dari salah satu kantor PPAT di wilayah Depok, Sleman. Berdasarkan hasil wawancara

³⁸ Hasil wawancara dengan Ny Karyo Wiyono responden dalam peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman

³⁹ Hasil wawancara dengan Ny Jumirah

dengan narasumber yaitu Iriyanto, S.H. selaku PPAT yang berlokasi kantor di Jl Solo, Kalasan, Sleman biaya yang harus dikeluarkan oleh pihak yang melakukan peralihan jual beli tanah melalui kantor PPAT dapat dikatakan cukup besar namun kepastian hukum pada peralihan jual beli tanah tersebut dapat dijamin jika suatu saat terjadi permasalahan pada tanah yang diperjualbelikan.⁴⁰

Sementara biaya peralihan jual beli tanah di kantor PPAT dapat dirincikan sebagai berikut:

- i. Bagi penjual dikenakan pajak 5% jika harga jual tanah diatas Rp 60.000.000,-
- ii. Untuk biaya notaris:
 - 1) AJB : Rp 750.000,-
 - 2) Balik nama sertifikat : Rp 750.000,-
 - 3) Pengecekan sertifikat : Rp 200.000,-
 - 4) Legalisir pajak : Rp 200.000,-
 - 5) Salinan PBB : Rp 250.000,- (jika bukti pembayaran pajak 10 tahun terakhir tidak ada)
- c. Tingginya kepercayaan dari para pihak yang melakukan peralihan jual beli kepada kantor Kecamatan

Menurut keterangan dari Drs. Supardal selaku PPATS kantor Kecamatan Depok, sebelum para pihak melakukan peralihan jual beli

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Iriyanto, S.H. selaku PPAT di Kecamatan Kalasan Sleman

tanah PPATS memberikan saran kepada para pihak yang akan melakukan peralihan untuk mengurusnya di Kantor PPAT dikarenakan peralihan jual beli tanah merupakan keahlian/ spesialisasi dari PPAT meskipun harus mengeluarkan biaya yang cukup besar.

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden Ny.Jumirah selaku penjual tanah, alasan lain melakukan peralihan tanah di kantor Kecamatan Depok karena kepercayaan yang besar dari responden kepada kantor Kecamatan dalam hal pengurusan peralihan jual beli tanah yang masih berada dalam lokasi/ wilayah Kecamatan, Depok.⁴¹ Padahal dalam peralihan jual beli tanah tersebut nilai jual tanah dapat dikatakan tidak terlalu kecil.

3. Prosedur Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan

Di dalam melakukan peralihan jual beli tanah di Kantor Kecamatan para pihak harus memperhatikan syarat- syarat mengenai subjek dan objek jual beli tanah, yaitu:⁴²

a. Subyek

Subyek jual beli tanah yakni penjual dan pembeli, hal-hal yang menjadi persyaratan untuk menjadi calon penjual dan calon pembeli hak atas tanah antara lain:

⁴¹ Hasil wawancara dengan Ny. Jumirah responden yang melakukan peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman

⁴²

- 1) Para pihak yang melakukan jual beli tanah harus cakap hukum untuk melakukan perbuatan jual beli tanah.
- 2) Pihak yang menjual tanah adalah orang yang memegang hak atas tanah secara sah itu sendiri.
- 3) Dalam melakukan jual beli tanah yang dikuasakan kepada orang lain, pembeli/penjual membuat surat kuasa tertulis untuk melakukan jual beli tanah.

b. Obyek

Di dalam praktek jual beli tanah, obyek adalah hal yang harus diperhatikan para pihak yang berkaitan, meliputi:

1) Letak Tanah

Letak tanah yang diperjualbelikan harus jelas yang berarti letak tanah berada di mana, terletak di desa/kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota, propinsi benar adanya. Hal ini terkait dengan PPAT atau PPATS yang berhak menjual akta jual belinya.

2) Luas dan batasnya

Luas dan batas tanah yang akan diperjualbelikan harus jelas, berapa luas tanah dan berapa luas bangunan tersebut yang akan diperjualbelikan serta tanah tersebut harus memiliki batas- batas baik batas untuk sebelah utara, selatan, timur, barat

3) Jenis Tanah

Jenis tanah yang diperjualbelikan harus jelas atau disebutkan, apakah tanah tersebut jenisnya tanah pekarangan atau tanah pertanian karena masing- masing tanah mempunyai nilai yang berbeda dalam jual beli tanah per meter².

4) Hak Tanah dan Alat Buktinya

Hak atas tanah yang diperjualbelikan harus disebutkan, apakah tanah tersebut merupakan tanah hak milik atau masih berstatus letter C, karena digunakan untuk mencocokkan data tanah yang akan diperjualbelikan.

Menurut keterangan PPATS kecamatan Depok sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, objek tanah yang akan diperjualbelikan dilakukan kesepakatan pengukuran tanah antara pihak penjual dan pembeli dengan cara datang ke kantor Desa.⁴³ Setelah selesai, pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela. Uang wajib disini adalah uang "polorogo", yaitu uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada kepala desa/ perangkat desa setelah dilakukan pengukuran tanah dan data-data pengukuran tanah sudah ditulis oleh perangkat desa. Uang tersebut sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah). Sedangkan uang sukarela adalah uang yang diberikan oleh pembeli

⁴³ Hasil wawancara dengan D. S. ... PPATS Kecamatan ... Depok ...

kepada kepala desa/ perangkat desa. Uang sukarela di sini mempunyai nilai minimal, yaitu sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah).

Apabila pengukuran tanah telah dilakukan para pihak yang melakukan peralihan jual beli tanah, maka para pihak dapat mendatangi kantor Kecamatan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Pihak penjual, diharapkan membawa :

- 1) Surat ukur tanah yang akan diperjualbelikan dari kantor Desa/ Kelurahan.
- 2) KTP (KartuTandaPenduduk)
- 3) Bukti pembayaran PBB (PajakBumiBangunan)
- 4) Surat Persetujuan suami/ isteri, bagi yang sudah berkeluarga.
- 5) KK (KartuKeluarga).

b. Pihak Pembeli, diharapkan membawa :

- 1) K'TP (KartuTandaPenduduk)
- 2) KK (KartuKeluarga)
- 3) Uang pembayaran di hadapan PPATS yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli terkait.

Setelah semua persyaratan terpenuhi oleh pihak penjual dan pihak pembeli, PPATS selaku pembuat akta tanah akan membuat akta peralihan jual beli tanah tersebut dengan ketentuan, yaitu:

a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli, orang yang

- b. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
- c. PPATS membacakan akta, dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut.
- d. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi serta PPATS.
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor Kecamatan dan satu lembar disampaikan ke kantor Pertanahan, untuk keperluan pendaftaran.
- f. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPATS Kecamatan Depok bentuk dan isi akta jual beli tanah secara umum, yaitu:⁴⁴

- a. Keterangan/ identitas PPATS yang membuat akta jual beli tanah
- b. Keterangan/ identitas dari para saksi-saksi dalam jual beli tanah
- c. Keterangan tentang objek jual beli tanah, meliputi:
 - 1) Hak tanah
 - 2) Letak tanah
 - 3) Luas dan batas tanah
 - 4) Jenis tanah
- d. Keterangan tentang isi perjanjian jual beli tanah, meliputi:
 - 1) Harga tanah yang disepakati
 - 2) Cara pembayaran jual beli tanah

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Dan Saksi PPATS Kecamatan Depok, 12/11/2011

3) Syarat-syarat dan kewajiban para pihak dalam perjanjian

Berdasarkan keterangan dari PPATS Kantor Kecamatan Depok, pada dasarnya pihak yang dibebani membayar biaya akta jual beli di Kecamatan adalah pihak pembeli, namun dalam pelaksanaannya biaya pembuatan akta dapat ditanggung oleh kedua belah pihak atas dasar kesepakatan bersama.⁴⁵

4. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman

Demi kepastian hukum bagi pembeli selaku pemilik tanah dibuktikan dengan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA. Untuk mendapatkan sertifikat tanah atas nama pembeli maka para pihak dalam jual beli tanah melakukan transaksi jual beli tanah di hadapan PPATS untuk mendapatkan akta jual beli yang menyatakan bahwa jual beli tanah telah sah dilakukan menurut hukum dan pemohon (pembeli) adalah pemilik tanah yang bersangkutan.

Dengan dilaksanakannya salah satu cara tersebut baru dapat dilakukan pendaftaran peralihan jual beli hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Hal ini merupakan konsekuensi dari ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP No 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

"Setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT."

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Kepala Kantor Kecamatan Depok, Sleman, dan Kepala Kantor Kecamatan Depok, Sleman.

Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan Depok dapat dilihat dalam tabel berikut:

TABEL 4

Pengetahuan Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok Terhadap PP No 24 Tahun 1997

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Mengetahui	7	87,5%
2	Tidak Mengetahui	1	12,5%
	JUMLAH	8	100%

Sumber data : Hasil penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan tabel 4 diatas dapat diketahui bahwa sebanyak 7(tujuh) para pihak yang melakukan jual beli tanah telah mengetahui mengenai PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (dalam hal ini pendaftaran peralihan tanah), sementara terdapat 1(satu) para pihak dalam jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan Depok yang tidak mengetahui tentang PP No 24 Tahun 1997.

Selanjutnya untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran peralihan jual beli tanah di Kantor Kecamatan Depok...

TABEL 5

Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah di Kantor Kecamatan Depok Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Melaksanakan	3	37,5%
2	Tidak Melaksanakan	5	62,5%
	JUMLAH	8	100%

Sumber data : hasil penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan tabel 5 diatas dapat diketahui bahwa sebanyak 3(tiga) atau sebesar 37,5% peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan Depok telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sementara sebanyak 5(lima) atau sebesar 62,5% peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan Depok tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan Sleman. Sehingga dapat disimpulkan bahwa 3 peralihan jual beli tanah yang terjadi tanahnya telah bersertifikat, sementara 5 peralihan jual beli tanah belum bersertifikat tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPATS Kantor Kecamatan Depok, pada jual beli tanah yang belum bersertifikat maka penjual diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu. Setelah diperoleh sertifikat atas nama penjual, pembeli dapat mendaftarkan peralihan hak dan tanahnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten untuk dilakukan peralihan haknya berdasarkan

akta yang dibuat oleh PPATS. Jadi pendaftaran peralihan hak dan tanah

tanah yang tidak bersertifikat prosesnya lebih lama sebab sebelumnya harus diadakan pengumuman selama 2 bulan berturut-turut di Kantor Kepala Desa/ Kelurahan, Kantor Kecamatan dan Kantor Pertanahan setempat.⁴⁶

5. Prosedur Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan

Setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan oleh PPAT yang mengurus jual beli tanah yang bersangkutan,⁴⁷ hal ini berhubungan dengan ketentuan Pasal 40 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

“ Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

Pendaftaran peralihan jual beli tanah yang terjadi di Kantor Kecamatan Depok tidak terlepas dari prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku. Oleh karena itu bagi pemohon yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Untuk pendaftaran jual beli tanah yang sudah bersertifikat syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat asli dari tanah yang bersangkutan
- b. Bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa
- c. Surat tanda bukti pembayaran pendaftaran
- d. Ijin Mendirikan Bangunan (jika ada bangunan yang ikut dijual)

⁴⁶ Hasil wawancara dengan PPATS Kecamatan Depok, Sleman

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Staf Ahli S.H. Kepala Kantor Pertanahan Kecamatan Depok, Sleman

e. Melampirkan fotokopi KTP pembeli dan penjual yang dilegalisir Camat setempat

f. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT

Sementara pada jual beli tanah yang belum bersertifikat maka syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon adalah :

a. Akta jual beli dari PPAT

b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat. Jika tanah tersebut berada di luar kota, SKPT diganti pernyataan tanah belum bersertifikat yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan Pemerintahan Desa,

c. Surat bukti hak tanah tersebut

d. Surat Keterangan Kepala Desa dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti tanah tersebut

e. Surat tanda biaya pendaftaran tanah

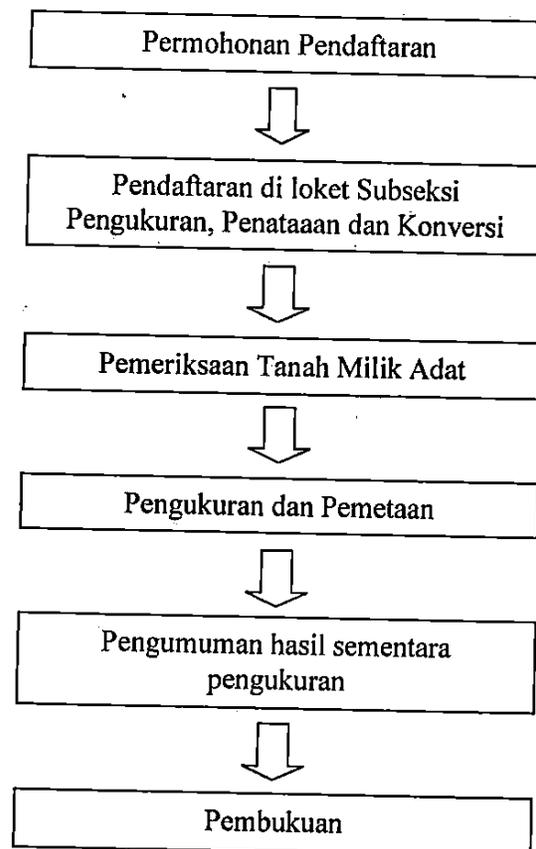
Setelah syarat-syarat oleh pemohon dipenuhi serta telah membayar biaya administrasi pendaftaran dan biaya ukur bila belum bersertifikat, maka kepadanya diberikan kwitansi pembayaran dari Kantor Pertanahan dan SKPT bila belum bersertifikat. Selanjutnya dimasukkan ke Kantor Pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk dibukukan dalam daftar buku tanah dan dicatat pada sertifikatnya atas nama pemilik baru kepadanya diberikan sertifikattanda bukti hak. Akta jual beli beserta warkah-warkah lainnya

ini dimaksudkan agar pemohon mengetahui sendiri proses pendaftaran tanah.⁴⁸

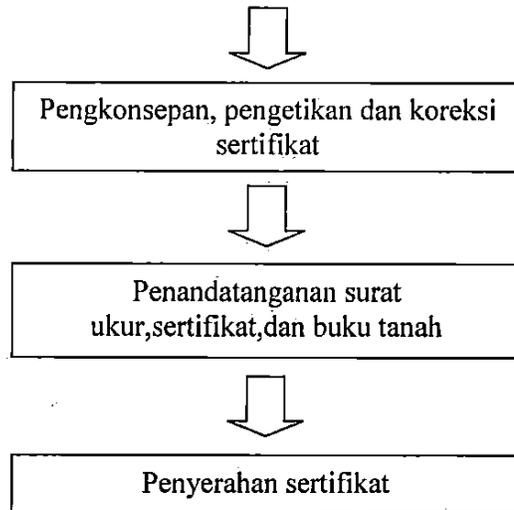
Prosedur pendaftaran peralihan jual beli tanah bersertifikat dan belum bersertifikat yang terjadi di Kantor Pertanahan dapat dilihat pada bagan berikut :

Bagan 1

Prosedur Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat

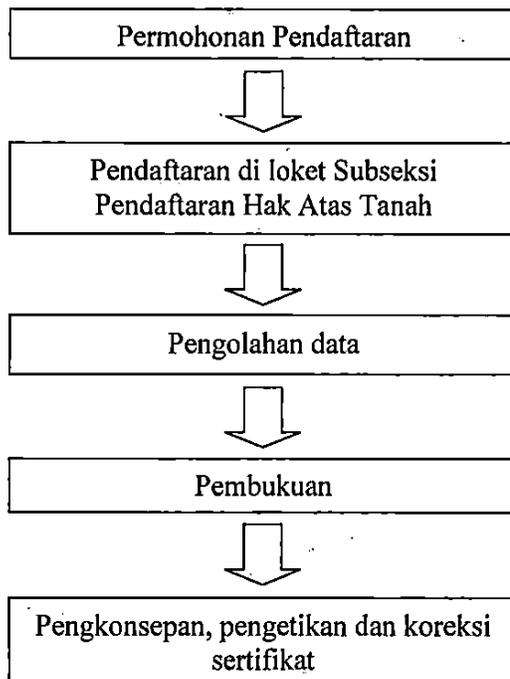


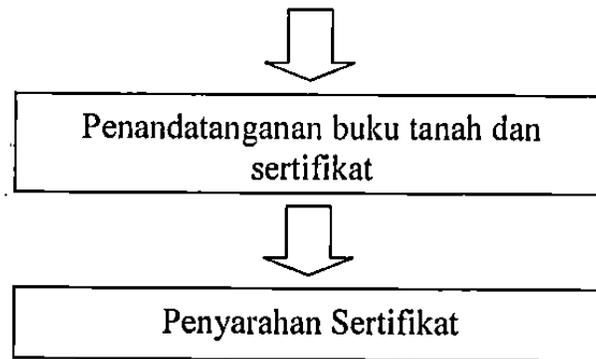
⁴⁸ Hasil wawancara dengan Ir Raden Rudi Prayitno Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Sleman



Bagan 2

Prosedur Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Bersertifikat





Adapun biaya-biaya yang harus dikeluarkan dalam prosedur pendaftaran peralihan jual beli tanah di Kantor Pertanahan Sleman, antara lain :

1. Biaya untuk sebidang tanah yang belum terdaftar atau hak milik dalam hukum adat, meliputi :

a. Biaya Konversi Tanah Milik Adat, antara lain:

- 1) Biaya pendaftaran hak : Rp 50.000,-
- 2) Biaya Pemeriksaan Tanah Adat

TABEL 6

Biaya Panitia Pemeriksaan Tanah

No	Luas (m ²)	Biaya (Rp)
1	1-100	350.400
2	101-200	350.800
3	201-300	351.200
4	301-400	351.600
5	401-500	352.000

b. Biaya pemberian hak : Rp 50.000,-

antara lain :

- 1) SKPT
- 2) Kutipan Surat Ukur
- 3) Pendaftaran hak

c. Biaya pengukuran tanah

Tabel 7

Biaya Pengukuran Tanah

No	Luas (m ²)	Biaya (Rp)
1	1-100	110.000
2	101-200	120.000
3	201-300	130.000
4	301-400	140.000
5	401-500	150.000

Sumber data : Kantor Pertanahan Sleman,2011

d. Biaya formulir dan materai

2. Biaya untuk sebidang tanah yang telah bersertifikat, meliputi:

a. Biaya Pendaftaran Peralihan

b. Biaya ganti nama sertifikat

d. Biaya lain-lain

Biaya pengoperasian yaitu 2% dari pembeli /penerima hak dan 2% dari penjual /pelepas hak, dihitung dari harga yang tertera dalam akta jual beli.

3. Biaya Pembuatan Sertifikat

Pembuatan sertiikat dikenakan biaya sebesar $\frac{3}{4}\%$ dari harga taksiran tanah yang meliputi:

- a. Pembuatan sertifikat untuk konversi sebesar $\frac{1}{2}\%$ dari harga taksiran
- b. Pembuatan sertifikat untuk jual beli $\frac{1}{4}\%$ dari harga taksirari

Setelah diselenggarakannya pendaftaran peralihan hak karena jual beli dan telah membayar semua biaya yang ditentukan Kantor Pertanahan maka sertifikat telah tercatat atas nama pembeli. Setelah didapatkannya sertifikat tanah tersebut oleh pembeli, maka sertifikat dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang kuat terhadap pihak yang bersangkutan dan yang berkepentingan atas tanah tersebut nantinya.

C. Hambatan Dalam Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok Serta Upaya Untuk Mengatasinya

1. Hambatan dalam pendaftaran peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan Depok

Kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah

yang menjadi penyebab yakni juga minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk proses pembuatan sertifikat maka mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki, akan tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, sehingga surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki. Mereka menempati dan menggarap tanah tersebut selama berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakat mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik orang itu tanpa mengetahui surat-surat kepemilikan atas tanahnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden yang melakukan peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan, didapat jawaban alasan tidak melakukan pendaftaran peralihannya di Kantor Pertanahan:

- a. Masyarakat masih menganggap bahwa kutipan letter C dan girik sudah merupakan alat bukti yang sah sebagai kepemilikan tanah

Menurut hasil wawancara dengan salah satu responden yang menjual tanah yaitu Ny.Karyo Wiyono beralasan tidak mensertifikatkan tanahnya di Kantor Pertanahan setempat karena sudah sejak dari jaman neneknya belum pernah mensertifikatkan tanah tersebut, dan responden menganggap Letter C sudah menjadi bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut karena mereka juga mempunyai bukti surat-surat

bukti girik dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga saat terjadi peralihan tanah tinggal mendaftarkan di Kantor Kecamatan bahwa telah terjadi peralihan kepemilikan tanah.⁴⁹

- b. Proses yang terlalu lama dan biaya yang besar dalam pensertifikatan tanah di Kantor Pertanahan

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden yaitu Ny. Wiryo Karyono alasan lain tidak mensertifikatkan tanahnya karena responden beranggapan jika untuk pensertifikatkan tanah miliknya membutuhkan biaya yang besar selain itu prosedur yang lama membuat responden enggan untuk mensertifikatkan tanahnya.⁵⁰

Sementara untuk proses penerbitan sertifikat memerlukan waktu hingga 90 hari. Menanggapi pernyataan bahwa Kantor Pertanahan dalam pengurusan sertifikat tanah dianggap mengeluarkan biaya besar dan prosesnya lama, Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah menanggapi persoalan tersebut.

"Kantor Pertanahan Sleman dalam pelayanannya selalu mengutamakan asas sederhana, aman, terjangkau, dan terbuka bagi pemohon yang membutuhkan pelayanan pertanahan.."

Berdasarkan pernyataan dari Kepala Subseksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Sleman dapat diketahui bahwa

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Ny. Karyo Wiyono responden yang melakukan peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Ny. Karyo Wiyono responden yang melakukan peralihan jual beli tanah melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman

dalam pelayanannya baik itu pensertifikatan tanah, Kantor Pertanahan Sleman melakukannya sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku. Jadi, tidak ada namanya Kantor Pertanahan mengambil keuntungan dari proses pensertifikatan tanah ataupun membedakan pelayanan pensertifikatan tanah bagi pemohon pendaftaran.

Sementara hambatan yang ditemui oleh Kantor Pertanahan dalam pendaftaran peralihan tanah tidak bersertifikat meliputi:

- a. Permohonan tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan sehingga permohonan yang seharusnya saat itu bisa didaftarkan terpaksa ditangguhkan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah setiap permohonan pendaftaran baik permohonan peralihan, pemecahan/ pemisahan, dan penggabungan hak atas tanah harus melengkapi semua persyaratan pendaftaran yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan, jika belum memenuhi persyaratan pendaftaran akan dikembalikan kepada pemohon untuk melengkapi persyaratan guna keperluan pensertifikatan oleh Kantor Pertanahan.⁵¹

Khusus untuk pendaftaran peralihan jual beli tanah tidak bersertifikat, pemohon pendaftaran harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan oleh

Kantor Pertanahan meliputi: akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Camat), girik/ petok dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Surat keterangan dari Kepala Desa yang diperkuat oleh Camat bahwa tanah belum bersertifikat, SKPT dari Kantor Pertanahan.

- b. Data fisik dan data yuridis sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya

Guna keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan ini meliputi:⁵²

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran
- 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah
- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
- 4) Pembuatan daftar tanah
- 5) Pembuatan surat ukur

Menurut keterangan Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Sleman, jika data fisik pada buku Letter C sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya maka akan memerlukan waktu dan

prosedur yang lebih lama dalam proses pensertifikatan tanah terutama dalam hal pengolahan data fisik yang telah diperoleh.⁵³

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya ataupun surat ukur dan gambar situasinya tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan berdasarkan penunjukkan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru oleh BPN dilakukan sesuai ketentuan atas penunjukan instansi yang berwenang.

Sementara data yuridis yang tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya juga merupakan hambatan dalam pendaftaran peralihan tanah, berdasarkan wawancara dengan Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah. Tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya mengenai kepemilikan tanah yang bersangkutan menjadi hambatan Kantor Pertanahan dalam hal pembukuan hak atas tanah.

⁵³ Hasil wawancara dengan Ir. Bedan Budi Dewitno Kepala Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah

2. Upaya Kantor Pertanahan Menyelesaikan Hambatan Dalam Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok

a. Upaya Pencegahan Tanah Tidak Bersertifikat Oleh Kantor Pertanahan

1) Program LARASITA oleh Kantor Pertanahan Sleman

Layanan rakyat untuk sertifikasi tanah yang dikenal dengan istilah dengan LARASITA adalah program dari Kantor Pertanahan yang bertujuan untuk membantu masyarakat kurang mampu yang ingin membuat sertifikat tanah yang dimilikinya, LARASITA sendiri diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No 18 Tahun 2009. Pelayanan LARASITA pada masyarakat harus melalui prosedur pendaftaran yang dilakukan di Kantor Kelurahan dengan dilampiri daftar normatif calon peserta, dan bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan tidak harus mengelompok dalam satu hamparan.

Dalam pelaksana LARASITA masyarakat tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan tapi cukup menunggu di Kelurahan, dan petugas akan mendatangi lalu menyerahkan ke rumah bila telah selesai. Panitia "A" LARASITA dengan petugas ukur secara bersama-sama mendatangi lokasi peserta, untuk rumah tinggal lebih diutamakan namun statusnya yang tidak dalam sengketa daripada tanah yang lain.

Untuk status tanah yang ikut LARASITA adalah tanah yang...

girik yang tercatat pada buku C Kelurahan/ Desa dan tanah Negara (bekas Eigendom Verponding).⁵⁴

- 2) Memberikan penyuluhan kepada Camat yang ada di Kabupaten Sleman untuk menginstruksikan kepada Kepala Desa agar disampaikan kepada warganya akan arti pentingnya pendaftaran tanah dan kepemilikan sertifikat

Berdasarkan laporan semester I tahun 2010 Kecamatan Depok menunjukkan bahwa tanah yang belum bersertifikat seluas 1.254.4557 Ha. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat kesadaran masyarakat Kecamatan Depok terhadap jaminan kepastiaan hukum hak atas tanahnya masih rendah. Salah satu faktor yang mungkin menjadi permasalahan adalah ketidaktahuan masyarakat Kecamatan Depok dalam hal pengurusan pensertifikatan tanah.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut Kantor Pertanahan memberikan penyuluhan kepada Camat untuk mensosialisasikan mengenai pentingnya pendaftaran tanah. Sosialisasi pendaftaran tanah tersebut dapat berisi tentang bagaimana prosedur pendaftaran, syarat pendaftaran, dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yang nantinya akan diimplementasikan oleh Kepala Desa masing-

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Kepala Desa dan Kepala Kantor Pertanahan Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, 10 Mei 2011.

masing untuk diberikan kepada warganya setiap selesai adanya pertemuan rutin Desa agar masyarakat lebih mengetahui tentang pendaftaran tanah.

b. Upaya Penyelesaian Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat di Kantor Pertanahan

- 1) Kantor Pertanahan menanggapi permohonan SKPT dan memberikan petunjuk bagi pemohon pendaftaran pada tanah yang tidak bersertifikat

Berdasarkan Pasal 45 PP no 24 Tahun 1997 Kepala Kantor Pertanahan berwenang untuk menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat syarat tidak terpenuhi, meliputi:

- a) Sertifikat atau surat tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan
- b) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT
- c) Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap

- e) Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan
- f) Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan sesuai dengan Pasal 45 PP No 24 Tahun 1997 diatas, kemudian surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan dengan salinan kepada PPAT yang bersangkutan.

Hambatan dalam pendaftaran peralihan tanah yang disebabkan karena permohonan tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan, menjadikan Kantor Pertanahan lebih memperhatikan pemohon pendaftaran peralihan tanah tidak bersertifikat dengan memberikan SKPT untuk menanggihkan pendaftaran tanahnya, serta memberi petunjuk/ keterangan kepada pemohon persyaratan apa saja yang harus dilengkapi guna mendaftarkan peralihan tanahnya. Setelah semua persyaratan terpenuhi maka permohonan pendaftaran akan segera diproses oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Surat Edaran Kepala BPN No 600-1900 Tahun 2003, mengenai SKPT bagi pemohon harus memperhatikan persyaratan yang

kemudian akan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang. Mengenai biaya dalam SKPT pemohon diwajibkan membayar biaya Rp 25.000 /bidang yang nantinya akan diproses oleh petugas selama 3 hari setelah permohonan.

- 2) Mengumumkan data fisik dan yuridis pada tempat yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan

Mengenai hambatan pendaftaran peralihan tanah tidak bersertifikat yang disebabkan karena data fisik dan yuridis tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, Kantor Pertanahan mengumumkan data fisik dan data yuridis dengan membuat berita acara selama 60 hari yang diumumkan di Kantor Kepala Desa/ Kelurahan, Kantor Kecamatan, dan Kantor Pertanahan dengan tujuan memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Jika dalam jangka waktu pengumuman tersebut ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi sebagai panitia pengumpul data yuridis atau Kepala Kantor Pertanahan mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

Apabila usaha tersebut membawa hasil dibuatkan berita acara penyelesaian jika penyelesaian itu mengakibatkan perubahan pada an

yang diumumkan perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan. Namun, jika usaha penyelesaian tersebut tidak dapat dilakukan Ketua Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan supaya mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data fisik dan data yuridis yang disengketakan.

D. Analisis Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman.

Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran hak atas tanah ditujukan kepada pemerintah agar melakukan pendaftaran tanah-tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebaliknya pendaftaran menurut Pasal 23 UUPA ditujukan kepada para pemegang hak agar menciptakan kepastian hukum bagi mereka sendiri karena dalam ayat 2 dijelaskan pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan. Sementara, tujuan pendaftaran selain untuk kepastian hak seseorang, juga bertujuan untuk pengelakan suatu sengketa perbatasan dan juga untuk penetapan suatu perpajakan.⁵⁵

Jadi tanah yang dimiliki baik hak milik adat atau hak atas tanah menurut Buku II KUHPertdata wajib untuk dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah

menurut UUPA dan didaftarkan sehingga terwujud unifikasi dan kesederhanaan hukum dalam hukum Pertanahan Indonesia. Bahkan dalam pasal 63 PP No 24 Tahun 1997 diatur mengenai sanksi bagi pihak yang terlambat atau lalai melakukan pendaftaran, baik pendaftaran peralihan tanah maupun pendaftaran hak atas tanah yang diakui sebelum berlakunya UUPA.

Dalam praktek Pelaksanaan pendaftaran peralihan jual beli tanah yang melalui Kantor Kecamatan Depok belum terlaksana sepenuhnya sesuai Pasal 23 UUPA. Hal ini dibuktikan dengan data penelitian yang didapat, sepanjang tahun 2010 (Mei-November) terjadi 8 peralihan tanah karena jual beli melalui Kantor Kecamatan Depok, dimana 3 peralihan yang dilakukan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan, sementara terdapat 5 peralihan belum didaftarkan di Kantor Pertanahan. Peristiwa tersebut menunjukkan bahwa tingkat kesadaran yang melakukan peralihan melalui Kantor Kecamatan Depok akan arti pentingnya kepemilikan sertifikat sepanjang tahun 2010 dapat dikatakan cukup rendah.

Melihat pelaksanaan pendaftaran peralihan tanah melalui Kantor Kecamatan Depok, perlu adanya peningkatan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah dan kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Hal tersebut dimaksudkan untuk meminimalisasi permasalahan di masa yang akan datang baik permasalahan yang timbul akibat persengketaan kepemilikan maupun pemekaran daerah yang harus mengorbankan tanah yang dimiliki sehingga dapat diganti dengan harga yang layak oleh Pemda. Sementara, untuk mewujudkan pendaftaran tanah secara merata sesuai Pasal 10 UUPA yang ditunjukkan kepada

Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah bagi tanah-tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan yang di dalam pelaksanaannya memegang ketentuan ayat 4 pasal 19 UUPA bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut demi tercapainya tujuan pendaftaran tanah yang