



**PROSES PERALIHAN HAK KARENA JUAL BELI SEBAGIAN UNTUK
TANAH YANG BERSERTIFIKAT DENGAN ADANYA PEMECAHAN
HAK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA**

TUGAS AKHIR

**Diajukan dalam rangka untuk memperoleh gelar Ahli Madya Manajemen
Pertanahan pada Universitas Negeri Semarang**

Oleh:

Elfa Dinul Fu'aidyati

3451306010

**JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN
FAKULTAS ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

2009

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Tugas Akhir ini telah disetujui oleh Pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Ujian Tugas Akhir pada:

Hari :

Tanggal :

Pembimbing I,

Andi Suhardiyanto, S.Pd.

NIP. 132 319 142

Mengetahui,

Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan

PERPUSTAKAAN

UNNES

Drs. Slamet Sumarto, M. Pd.

NIP. 130 570 070

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis di dalam Tugas Akhir ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam Tugas Akhir ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.



Semarang, Agustus 2009

Elfa Dinul Fu'aidyati

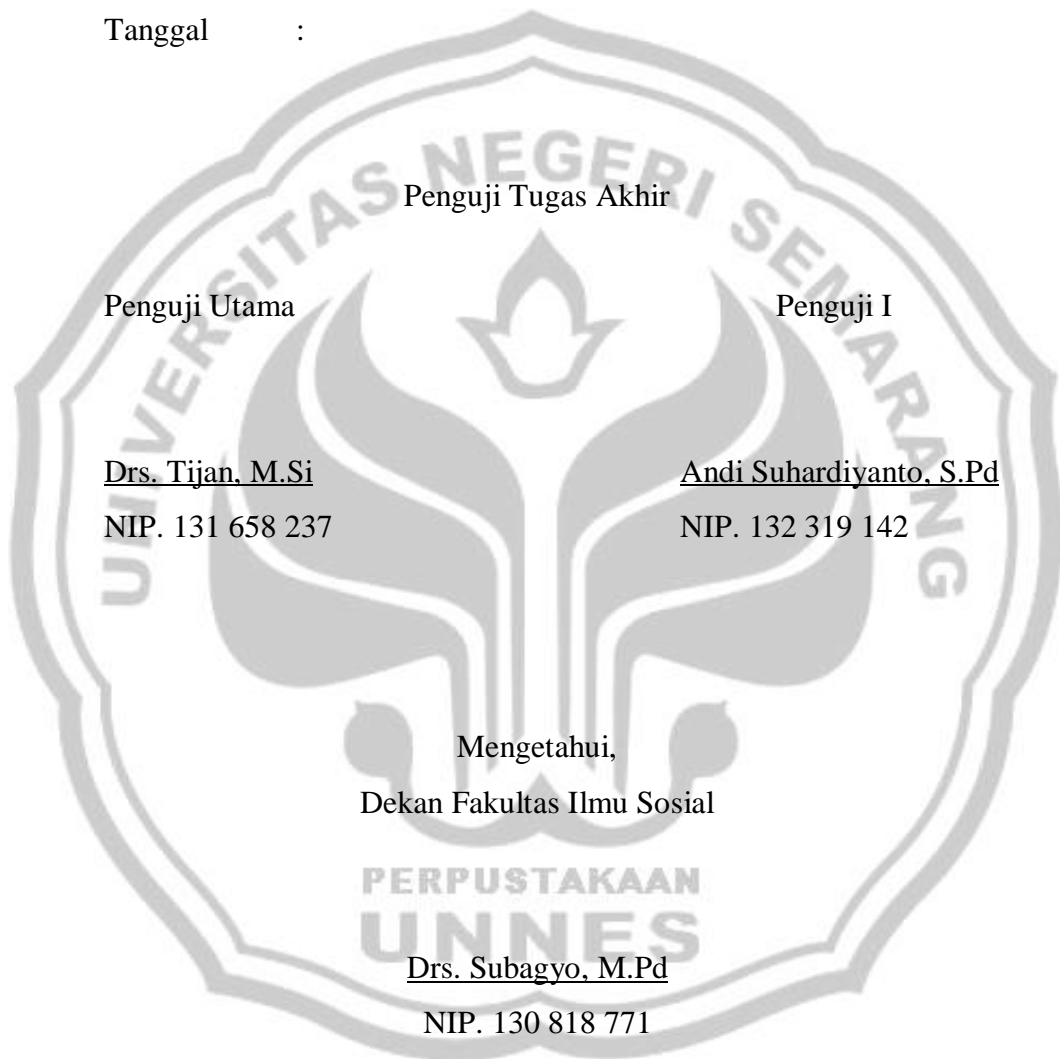
NIM. 3451306010

PENGESAHAN KELULUSAN

Tugas akhir ini telah dipertahankan di depan Sidang Ujian Tugas Akhir Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang pada:

Hari :

Tanggal :



SARI

Elfa Dinul Fu'aidyati. 2009. "*Proses Peralihan Hak karena Jual Beli Sebagian untuk Tanah yang Bersertifikat dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara*". Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan, Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang.

Kata Kunci: Peralihan hak, tanah bersertifikat, pemecahan hak.

Proses peralihan hak karena jual beli sebagian untuk tanah yang bersertifikat dengan adanya pemecahan hak merupakan salah satu dari berbagai kegiatan yang ada di Kantor Pertanahan. Peralihan hak milik atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain. Tujuan dilakukannya pendaftaran peralihan hak karena jual beli ini adalah untuk menjamin kepastian hak dari penerima hak selanjutnya (pembeli).

Dalam penelitian ini permasalahan yang dihadapi adalah 1) bagaimana proses peralihan hak karena jual beli sebagian untuk tanah yang bersertifikat dengan adanya pemecahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara; 2) hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam proses peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara; 3) upaya-upaya yang dilakukan untuk menghadapi permasalahan yang timbul dalam proses peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Tujuan dari penelitian ini adalah 1) untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak karena jual beli sebagian untuk tanah yang bersertifikat dengan adanya pemecahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara; 2) mengetahui hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam proses peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara; 3) mengetahui upaya-upaya yang dilakukan untuk menghadapi permasalahan yang timbul dalam proses peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

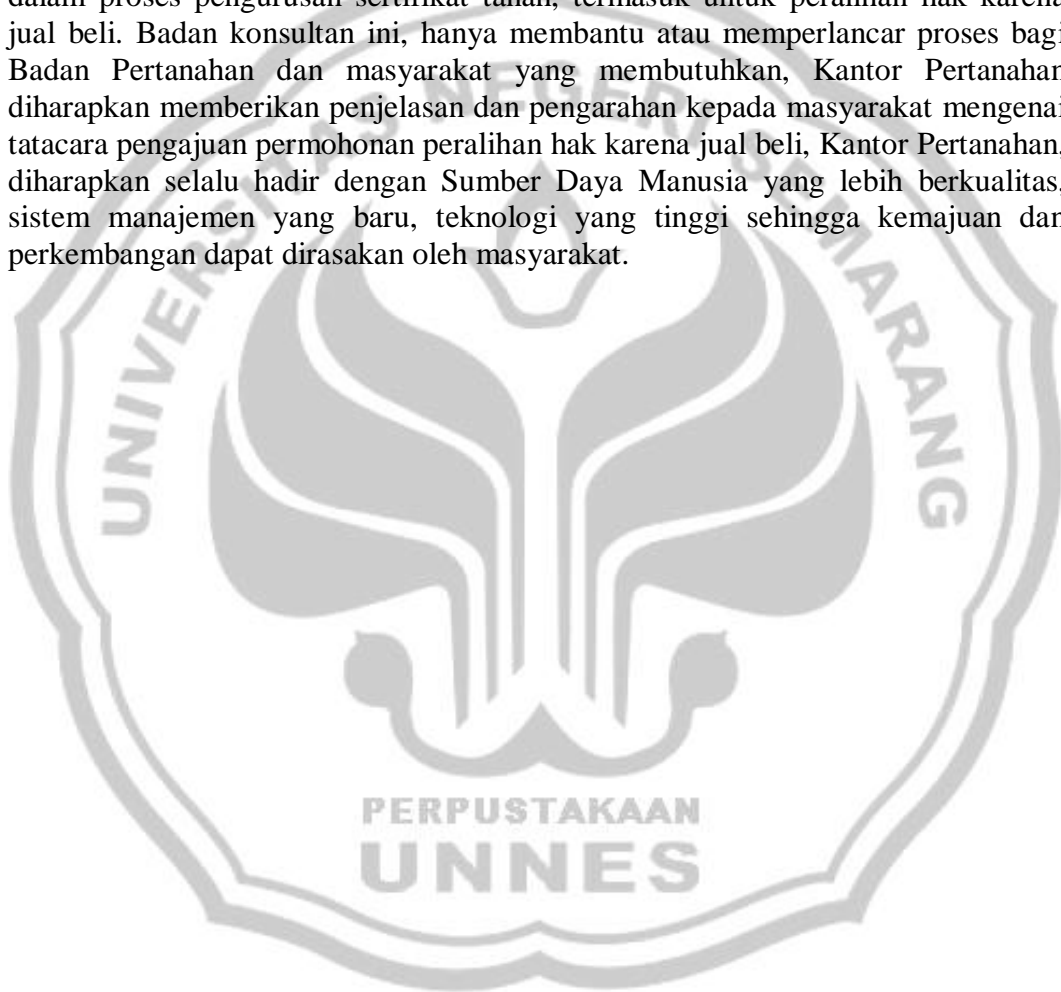
Metode pengumpulan data digunakan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif.

Hasil penelitian dalam penulisan Tugas Akhir ini menunjukkan bahwa pelaksanaan proses peralihan hak karena jual beli harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, setelah pemohon melakukan jual beli dan membuat akta jual beli, PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain untuk pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan; Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda terima atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT; dilakukan pencatatan peralihan hak pada buku tanah dan sertifikat; sertifikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru.

Hambatan yang ditemui dalam proses peralihan hak karena jual beli yaitu persyaratan yang diajukan oleh pemohon tidak lengkap, pengisian akta jual beli yang dibuat oleh PPAT kurang lengkap atau terjadi kesalahan, terlambatnya

Gambar Ukur sehingga proses berjalan tidak sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan, kurangnya tenaga ahli, kesibukan Kepala Kantor, kurangnya kedisiplinan pegawai, dan adanya patok yang belum terpasang. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan yaitu menambah jumlah tenaga ahli, meningkatkan kualitas pegawai, dan mengadakan penyuluhan tentang pendaftaran peralihan hak. Proses peralihan hak karena jual beli merupakan salah satu upaya tertib administrasi dibidang pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diberikan saran agar memberikan peluang kepada masyarakat atau publik yang berfungsi sebagai badan konsultan profesional, untuk membantu masyarakat yang mengalami kendala atau masalah dalam proses pengurusan sertifikat tanah, termasuk untuk peralihan hak karena jual beli. Badan konsultan ini, hanya membantu atau memperlancar proses bagi Badan Pertanahan dan masyarakat yang membutuhkan, Kantor Pertanahan diharapkan memberikan penjelasan dan pengarahan kepada masyarakat mengenai tatacara pengajuan permohonan peralihan hak karena jual beli, Kantor Pertanahan, diharapkan selalu hadir dengan Sumber Daya Manusia yang lebih berkualitas, sistem manajemen yang baru, teknologi yang tinggi sehingga kemajuan dan perkembangan dapat dirasakan oleh masyarakat.



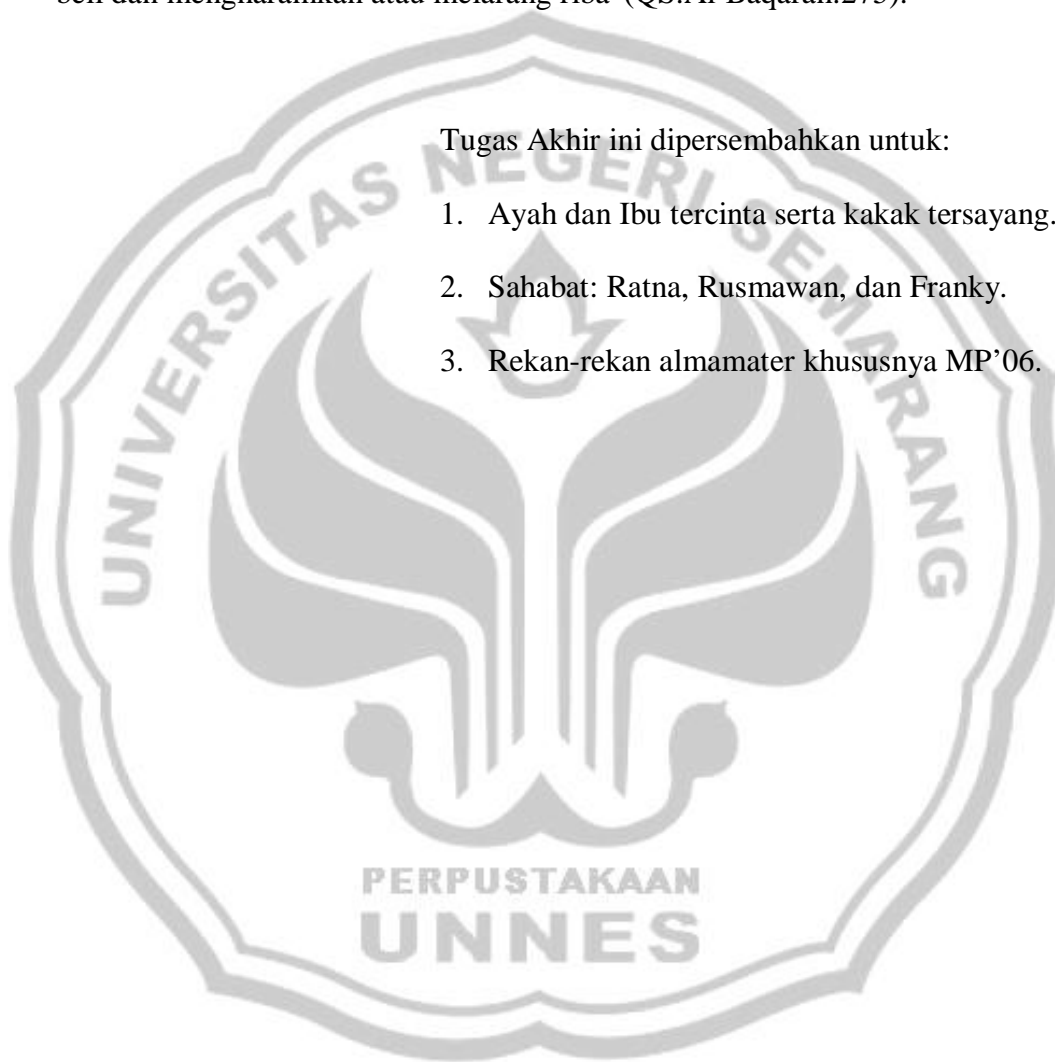
MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Sesungguhnya jual beli itu sama saja seperti riba, Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan atau melarang riba”(QS.Al-Baqarah:275).

Tugas Akhir ini dipersembahkan untuk:

1. Ayah dan Ibu tercinta serta kakak tersayang.
2. Sahabat: Ratna, Rusmawan, dan Franky.
3. Rekan-rekan almamater khususnya MP'06.



PRAKATA

Syukur Alhamdulillah, Penulis panjatkan kehadiran Allah swt yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga Tugas Akhir yang berjudul **“Peralihan Hak karena Jual Beli Sebagian untuk Tanah yang Bersertifikat dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara”**.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak penyusunan Tugas Akhir ini tidak akan terwujud. Oleh karena itu perkenankanlah Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Allah swt yang senantiasa memberikan kesehatan dan limpahan Ilmu yang tak terhingga bagi Penulis.
2. Prof. DR. H. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si, selaku Rektor Universitas Negeri Semarang.
3. Drs. Subagyo, M.Pd, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang.
4. Drs. Slamet Sumarto, M.Pd, selaku Ketua Jurusan Hukum dan Kewaraganeeraan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan ijin dan kesempatan kepada penulis untuk menyusun Tugas Akhir ini.
5. Andi Suhardiyanto, S.Pd, selaku Dosen Pembimbing yang penuh perhatian dan kesabaran dalam memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
6. Drs. Waskito, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yang telah memberi ijin kepada penulis untuk mengadakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.
7. Kedua orang tua dan kakak tersayang yang telah memberikan perhatian, semangat, doa, harapan dan kesempatan yang luar biasa, sehingga penulis tetap optimis untuk segera menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini.
8. Rekan-rekan “ Manajemen Pertanahan 06 ” yang telah ikut membantu dan memberi dorongan kepada penulis dalam menyusun Tugas Akhir ini.

9. Teman-teman Mahasiswa Jurusan Politik dan Kewarganegaraan Fakultas Ilmu Sosial selama di Universitas Negeri Semarang. Serta semua pihak yang telah membantu hingga selesainya Laporan ini.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini tidak lepas dari kekurangan, karena terbatasnya waktu, kemampuan, pengetahuan dan pengalaman Penulis. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan.

Akhirnya dengan hati yang tulus penulis berharap Tugas Akhir ini dapat memberi manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, Agustus 2009

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN KELULUSAN	iii
SARI	v
MOTO DAN PERSEMBAHAN	vii
PRAKATA	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Penegasan Istilah	5
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian	7
F. Sistematika Tugas Akhir	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Jual Beli Tanah	11
B. Prosedur Jual Beli Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1997	13

C.	Syarat-syarat Pendaftaran Peralihan Hak	14
D.	Pendaftaran Tanah	15
E.	Pendaftaran Peralihan Hak Menurut PMNA/KBPN No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	18
F.	Pemecahan Hak Atas Tanah	21
BAB III	METODE PENELITIAN	
A.	Lokasi Penelitian	23
B.	Pendekatan Penelitian	23
C.	Fokus Penelitian	24
D.	Sumber Data Penelitian	24
E.	Teknik Pengumpulan Data	25
F.	Jenis Data	27
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A.	Gambaran Umum Kabupaten Jepara	27
B.	Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	28
1.	Sejarah Singkat dan Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.....	28
2.	Kedudukan, Tugas, Fungsi, dan Susunan Organisasi Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006	31
C.	Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN)	47

D. Proses Peralihan Hak karena Jual Beli Sebagian untuk Tanah yang Bersertifikat dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.....	48
1. Persyaratan Peralihan Hak karena Jual Beli	48
2. Persyaratan Pemecahan Sertifikat	50
3. Proses Peralihan Hak Karena Jual Beli Sebagian Untuk Tanah Yang Bersertifikat Dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	51
4. Waktu dan Biaya Pendaftaran Peralihan Hak Karena Jual Beli Sebagian Untuk Tanah Yang Bersertifikat Dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	61
E. Hambatan-hambatan yang timbul dalam Proses Peralihan Hak Karena Jual Beli Sebagian Untuk Tanah Yang Bersertifikat Dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	62
F. Upaya-upaya yang dilakukan dalam menghadapi hambatan yang timbul dari Proses Peralihan Hak Karena Jual Beli Sebagian Untuk Tanah Yang Bersertifikat Dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	65
 BAB V PENUTUP	
A. Simpulan	68
B. Saran	70

DAFTAR PUSTAKA 72

LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional
- Lampiran 2 : Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara
- Lampiran 3 : Surat Permohonan Ijin Penelitian
- Lampiran 4 : Surat Ijin Penelitian
- Lampiran 5 : Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP)
Peralihan Hak Jual Beli
- Lampiran 6 : Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP)
Pemecahan Sertifikat
- Lampiran 7 : Surat Permohonan Peralihan Jual Beli Sebagian dengan Pemecahan
Hak
- Lampiran 8 : Akta Jual Beli Sebagian
- Lampiran 9 : Sertifikat Hak Milik

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung dari tanah oleh karena itu persoalan tentang tanah mempunyai arti yang sangat penting. Tanah merupakan tempat bermukim dan tempat kita berpijak disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani.

Tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan kita, yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa, sebagai tumpuan masa depan kesejahteraan manusia itu sendiri, maka wajiblah manusia dalam pendayagunaan dan pengelolaannya memperhatikan hukum alam dan hukum masyarakat. Agar antara hak dan kewajiban atas tanah selalu berimbang sehingga kemampuan tanah sebagai sumber utama kehidupan dapat berlangsung terus-menerus sepanjang masa.

Masalah pertanahan di negara kita merupakan suatu persoalan yang rumit dan sensitif, baik yang bersifat sosial, ekonomi, budaya, hukum, politik, dan pertahanan keamanan nasional. Tanah yang merupakan kebutuhan pokok bagi lahan industri dan proyek-proyek pembangunan lain pada umumnya seperti pembangunan perumahan yang tumbuh pesat di berbagai wilayah Indonesia, jumlahnya pun semakin terbatas. Kebutuhan akan tanah sebagai lahan produksi, sebagai tempat tinggal, tempat perkantoran, jalan dan berbagai proyek industri serta fasilitas umum menimbulkan masalah baru bagi

pengadaannya, karena tanah yang tersedia relatif tidak memenuhi kebutuhan tersebut. Akibatnya, keadaan demikian menimbulkan gejala-gejala tumbuhnya praktek spekulasi tanah dalam proses pengadaan tanah yang ternyata bertentangan dengan jiwa Undang-undang Pokok Agraria (UU No. 5/1960).

Jual beli tanah secara umum merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan antara penjual dan pembeli. Penjual menyerahkan tanahnya dan pembeli membayar harga tanah tersebut. Jual beli tanah dapat dilakukan secara utuh atau hanya sebagian saja. Secara khusus jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan melalui campur tangan pihak lain yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, tentunya memerlukan pengesahan dari pejabat yang berwenang tersebut yaitu berupa akta resmi atau akta otentik yang disebut akta jual beli (Abdurrahman, 1983:103).

Dalam setiap jual beli tanah, terbuka kemungkinan tuntutan pihak ketiga (dengan atau tanpa mengajukan tanda bukti yang dapat diterima atau ditolak) bahwa tanah tersebut adalah miliknya.

Praktik jual beli tanah tersebut ada yang dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sesuai dengan pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, ada pula yang dilakukan tanpa akta PPAT (Maria S. W, 2006:138).

Hukum Tanah Nasional konsepsinya didasarkan pada hukum adat. Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur, yakni tunai, riil, dan terang.

Yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum utang piutang.

Sifat riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa.

Perbuatan hukum jual beli tanah disebut terang kalau dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku (Maria S. W, 2006:138).

Prinsip jual beli tanah diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961. dengan dibuatnya akta jual beli tanah oleh PPAT, pada saat itu juga hal sudah beralih dari penjual kepada pembeli. Bagaimana dengan jual beli tanah yang dilakukan tidak dengan akta PPAT? Dari berbagai keputusan Mahkamah Agung ternyata bahwa jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan kepala desa atau saksi-saksi tetap sah sepanjang hal tersebut diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli (Maria S. W, 2006:139).

Dalam peristiwa jual beli tersebut, peralihan hak dari penjual kepada pembeli hanyalah diketahui kedua belah pihak dan pihak ketiga tidak diharapkan mengetahui jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, peralihan hal tersebut perlu didaftarkan agar memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Tanpa akta PPAT, jual beli tidak dapat didaftarkan

karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan hak tersebut. Jual beli tanah yang tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, dapat membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.

Di samping perlu diupayakan adanya sertifikat hak atas tanah, seorang pemegang hak seyogyanya melakukan upaya tertentu untuk menunjukkan penguasaan tanahnya secara nyata dengan misalnya mengusahakan pemberian tanda batas yang jelas dan meninjaunya sewaktu-waktu untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan.

Dengan adanya kemungkinan beredarnya sertifikat asli tapi palsu, sertifikat ganda, dan sebagainya, seorang calon pembeli seyogyanya berupaya mencari informasi di Kantor Pertanahan tentang kebenaran data fisik dan data yuridis yang tertera dalam sertifikat tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka diadakan penelitian dengan judul: “Proses Peralihan Hak karena Jual Beli Sebagian untuk Tanah yang Bersertifikat dengan Adanya Pemecahan Hak Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, maka timbul beberapa pokok permasalahan yang perlu dikaji lebih mendalam sebagai berikut.

1. Bagaimana proses peralihan hak karena jual beli sebagian untuk tanah yang bersertifikat dengan adanya pemecahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam proses peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara?
3. Upaya yang dilakukan untuk menghadapi permasalahan yang timbul dalam proses peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara?

C. Penegasan Istilah

Penegasan istilah dimaksudkan agar tidak terjadi pengertian yang menyimpang dari judul “Proses Peralihan Hak karena Jual Beli Sebagian untuk Tanah yang Bersertifikat dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara”, maka penulis memberikan penegasan istilah-istilah yang digunakan dalam penyusunan Tugas Akhir ini. Di samping itu juga membatasi ruang lingkup objek penelitian.

Ada beberapa hal yang perlu ditegaskan sebagai berikut.

1. Proses

Proses merupakan tahapan atau urutan suatu kegiatan peralihan hak karena jual beli dengan pemecahan hak untuk memperoleh sertifikat dan nomor bidang tanah yang baru sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan pada Kantor Pertanahan.

2. Peralihan Hak Miliki Atas Tanah

Peralihan hak milik atas tanah merupakan beralih atau pindahnya suatu hak atas tanah yang semula dimiliki oleh penjual yang kemudian hak tersebut beralih atau pindah menjadi milik pembeli setelah dilakukannya jual beli atas tanah yang bersangkutan.

3. Jual Beli

Jual beli merupakan suatu persetujuan yang dilakukan antara penjual dan pembeli, penjual memberikan tanah dan haknya kepada pembeli dan pembeli membayar harga tanah tersebut.

4. Sertifikat

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

5. Pemecahan Hak

Pemecahan hak merupakan pemisahan bidang tanah secara sempurna menjadi beberapa bagian dengan sertifikat dan nomor bidang tanah yang

baru, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

6. Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses peralihan hak karena jual beli sebagian untuk tanah yang bersertifikat dengan adanya pemecahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam proses peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.
3. Mengetahui upaya-upaya yang dilakukan untuk menghadapi hambatan yang timbul dalam proses peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

E. Manfaat Penelitian

a. Bagi Instansi Kantor Pertanahan

1. Memperoleh masukan dan saran dari mahasiswa yang melaksanakan penelitian terhadap permasalahan-permasalahan yang ada di instansi yang memungkinkan terjadinya perbaikan/peningkatan tenaga kerja agar lebih berkualitas.

2. Terjalannya kerja sama yang saling menguntungkan dengan pihak Universitas Negeri Semarang.

b. Bagi Pembaca

1. Sebagai tambahan khasanah pengetahuan tentang bagaimana proses peralihan hak karena jual beli yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara
2. Sebagai tambahan pengetahuan tentang bagaimana pelayanan kepada masyarakat terhadap peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

F. Sistematika Tugas Akhir

Untuk memudahkan pembaca dalam memahami isi Tugas Akhir ini, maka dikemukakan sistematika sebagai berikut.

Bagian awal berisi tentang Judul Tugas Akhir, halaman pengesahan, Abstrak, Motto dan Persembahan, Kata Pengantar, daftar Isi, dan Daftar Lampiran.

Bagian isi terdiri dari lima bab.

BAB I : Pendahuluan

Bagian ini berisi Latar Belakang, Penegasan Istilah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Tugas Akhir.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Menguraikan tentang Pengertian Jual Beli, Syarat-syarat pendaftaran Peralihan Hak, Pemecahan Hak Atas Tanah.

BAB III : Metode Penelitian

Berisi tentang Lokasi dan waktu pelaksanaan penelitian, pendekatan penelitian, fokus penelitian, teknik pengumpulan data, sumber data penelitian, dan jenis data.

BAB IV : Hasil Penelitian

Bab ini berisi tentang gambaran umum tentang Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, Syarat-syarat pendaftaran Peralihan Hak karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, Syarat-syarat Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, Proses Pendaftaran Peralihan Hak Karena Jual Beli Sebagian untuk Tanah yang Bersertifikat dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, Hambatan - hambatan dalam Proses Peralihan Hak karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, dan Upaya-upaya yang dilakukan untuk menghadapi hambatan yang timbul dari Proses Peralihan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

BAB V : Penutup

Bab ini berisi tentang simpulan dan saran. Simpulan berasal dari rangkuman hasil penelitan, sedangkan saran berisi tentang perbaikan-perbaikan atau masukan dari peneliti untuk perbaikan yang berkaitan dengan penelitian.

Bagian akhir berisi daftar pustaka dan lampiran-lampiran. Daftar pustaka berisi tentang daftar buku atau literatur yang berkaitan dengan penelitian. Lampiran berisi tentang kelengkapan Tugas Akhir.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Jual Beli Tanah

Secara umum jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan antara penjual dan pembeli, penjual menyerahkan tanahnya dan pembeli membayar harga tanah tersebut. Secara khusus jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan melalui campur tangan pihak lain yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT Notaris/Camat), tentunya memerlukan pengesahan dari pejabat yang berwenang tersebut yaitu suatu akta resmi atau akta otentik yang disebut akta jual beli (Abdurrahman, 1983:103).

Pasal 1458 KUH Perdata menentukan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi bila kedua pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga meskipun harganya belum dibayar dan barangnya belum diserahkan. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat *konsensual* yang artinya kesepakatan antara penjual dan pembeli maka perjanjian tersebut akan mengikat atau mempunyai kekuatan hukum. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah

dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Kedua kehendak tersebut bertemu dalam kata sepakat.

Menurut hukum adat jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa, penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat dimana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual (Effendi Paringin, 1986:16). Oleh karena itu, jual beli tanah menurut hukum adat bersifat kontan atau tunai, riil dan dilakukan secara terang. Sifat tunai berarti pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Dengan dilakukannya jual beli tanah, hak atas tanah berpindah untuk selama-lamanya kepada pembeli yang menjadi pemilik yang baru. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tidak ada hubungannya lagi dengan jual beli tanah, karena jual belinya selesai dan hak atas tanahnya berpindah dari penjual kepada pembeli. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di depan Kepala Desa serta penerimaan harga oleh penjual. Agar suatu jual beli tersebut dapat dianggap sebagai suatu perbuatan hukum adat yang sah, artinya supaya berhak mendapat perlindungan dari hukum adat maka wajib dilakukan dengan bantuan kepala persekutuan atau Kepala Desa, sehingga perbuatan tersebut menjadi terang (Sangsun, 2007:34).

Pada umumnya jual beli tanah secara adat tersebut dibuatkan suatu akta, berupa pernyataan dari penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli dan telah menerima harga yang ditentukan, dan ditandatangani (cap

jempol) oleh yang menyerahkan (penjual) serta dibubuhi pula tanda tangan kepala persekutuan atau kepala desa dan saksi-saksi. Akta ini adalah merupakan surat keterangan dan dapat dijadikan suatu alat bukti. Jadi sejak saat itu penjual bukanlah pemilik tanah tersebut, karena sudah beralih menjadi milik pembeli.

B. Prosedur Jual Beli Tanah Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1997.

Di dalam melakukan jual beli tanah, kita harus mengetahui prosedur atau cara jual beli tanah sesuai dengan PP No 24 /1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan melakukan prosedur jual beli tanah secara benar, maka kita akan dapat membeli tanah secara aman sehingga tidak akan terjadi masalah di kemudian hari. Adapun prosedur jual beli tanah menurut PP No. 24/1997 sebagai berikut.

1. Penjual dan pembeli datang sendiri atau dapat diwakilkan orang lain dengan surat kuasa ke kantor PPAT Camat/PPAT Notaris yang berwenang membuat akta mengenai tanah yang dijual tersebut. Penjual harus mempunyai wewenang untuk menjual dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.
2. Dalam hal tanah yang sudah bersertifikat, maka harus disertai surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa dengan pernyataan dari pemegang hak yang dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan seorang anggota pemerintah desa yang bertindak

sebagai saksi untuk menjamin penjual merupakan pemegang hak yang menjual tanah tersebut.

3. Dalam hal tanah sudah bersertifikat, namun pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah sudah meninggal dunia, sedang yang menjual ahli warisnya, maka perubahan harus dicatat dahulu oleh Kepala Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertifikatnya sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT.
4. Setelah menerima surat-surat yang diperlukan, PPAT membuat akta jual beli tanah dengan dihadiri dua orang saksi yang memenuhi syarat bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
5. Selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatanganinya kata yang bersangkutan, PPAT sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftaran. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikat menjadi urusan pihak yang berkepentingan.

C. Syarat-syarat Pendaftaran Peralihan Hak

Menurut Peraturan Menteri Negara Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 103 ayat (1) dan (2), dijelaskan bahwa PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor

Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya kata yang bersangkutan.

Adapun syarat-syarat yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak terdiri atas hal-hal sebagai berikut.

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya.
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.
3. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
4. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak.
5. Bukti identitas penerimaan hak.
6. Sertifikat hak atas tanah yang dialihkan.
7. Bukti pelunasan pembayaran Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
8. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).

D. Pendaftaran Tanah

1. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah yang dinyatakan dalam pasal 3 PP No. 24 / 1997 tentang pendaftaran tanah.

- a. 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. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai tanda Buktinya (Pasal 4 ayat 1), merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah.

- 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 rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama. Hal ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka.
- c. Untuk diselenggarakannya tertib administrasi pertanahan di setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib di daftar.

2. Prosedur Pendaftaran Tanah

Yang merupakan prosedur pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan menurut PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut.

- a. Setelah pelaksanaan jual beli tanah di PPAT. Akta jual beli, sertifikat beserta warkah-warkah lain yang diperlukan disampaikan oleh PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- b. Bila tanah sudah bersertifikat, maka dilakukan pencatatan pemegang hak baru (pembeli) dengan nama pemegang hak lama (penjual) dalam sertifikat dan buku tanah serta daftar umum lainnya yang mencantumkan nama pemegang hak lama.
- c. Bila tanah belum bersertifikat, maka akan dilakukan prosedur sebagai berikut:
 - 1) Pengukuran pada bidang- bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Kemudian dibuatkan serata ukur atau gambar situasi atas bidang tanah tersebut.
 - 2) Pengumuman hasil pengukuran selama 2 bulan. Bila tidak ada sanggahan dari pihak lain, maka pengumuman disahkan oleh Panitia Riwayat Tanah. Bila ada sanggahan dari pihak lain maka harus diselesaikan dahulu antar pihak yang bersangkutan.
 - 3) Pembuatan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatan dalam surat ukur secara hukum hak yang bersangkutan telah didaftarkan.
 - 4) Penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan untuk diserahkan kepada pemegang hak yang baru. Sertifikat berisi salinan buku tanah dan dilampiri surat ukur atau gambar situasi. Kemudian sertifikat dari penjual berpindah kepada pembeli sebagai pemegang haknya yang baru.

Dalam memeriksa kelayakan sebuah permohonan yang diajukan oleh pemohon, maka lahan tersebut akan diuji dan berkesimpulan:

1. Bahwa lahan yang dimohon didaftarkan tersebut baik dan jelas
2. Bahwa atas permohonan tidak ada sengketa dalam pemilikan tersebut
3. Bahwa atas permohonannya secara meyakinkan dapat diberikan
4. Bahwa atas bukti dari hak tidak ada orang yang berkeberatan terhadap kepemilikan Pemohon.

Dengan Terselenggaranya pendaftaran secara baik dan benar dimaksudkan pula terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar.

E. Pendaftaran Peralihan Hak Menurut PMNA/KBPN No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Adapun pendaftaran Peralihan Hak Menurut PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, setelah pemohon melakukan jual beli dan membuat akta jual beli pada PPAT.

1. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani nya akta yang bersangkutan.

2. Setelah PPAT atau yang bersangkutan menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan setempat, maka Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya yang diterima kepada PPAT yang bersangkutan.
3. PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima.
4. Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak.
5. Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain, kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi.
6. Apabila sesudah dilakukan Pengecekan sertifikat terjadi perubahan data pendaftaran yang tercatat dalam buku tanah akan tetapi tidak tercatat di sertifikat, maka Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pemohon pendaftaran peralihan hak bahwa permohonan pendaftaran ditolak dengan surat.

7. Perubahan data pendaftaran tanah dapat berupa:
 - a. hapusnya hak atas tanah;
 - b. adanya catatan yang belum dihapus atau hapus dengan sendirinya karena lewatnya waktu;
 - c. adanya perintah status Quo atau peletakan sita oleh pengadilan.
8. Atas penolakan tersebut, pemohon pendaftaran dapat mengajukan keberatan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya.
10. Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.
11. Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan.
12. Sertifikat hak dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

F. Pemecahan Hak Atas Tanah

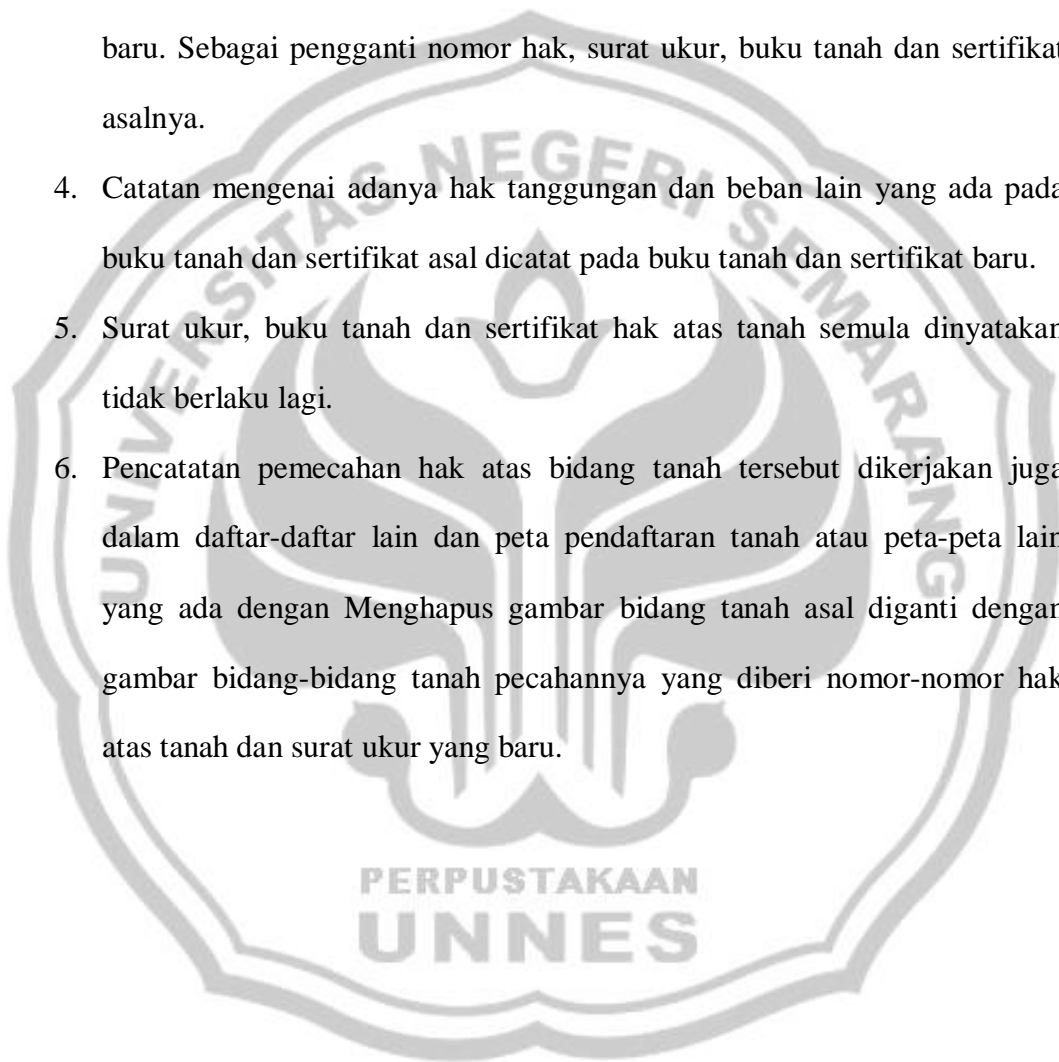
Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, sebidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Dalam bidang pemecahan hak, tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.

Hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban lain yang terdaftar, pemecahan hak baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lalu yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan. Dalam pelaksanaan pemecahan hak mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemecahan hak atas bidang tanah sebagai berikut:

1. Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan:
 - a. sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
 - b. identitas Pemohon;
 - c. persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan.

2. Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru dari pemecahan hak dilakukan pengukuran.
3. Status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru. Sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.
4. Catatan mengenai adanya hak tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertifikat asal dicatat pada buku tanah dan sertifikat baru.
5. Surat ukur, buku tanah dan sertifikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi.
6. Pencatatan pemecahan hak atas bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan Menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah pecahannya yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan surat ukur yang baru.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Lokasi atau tempat yang dijadikan penelitian oleh penulis adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, Jalan KH. Achmad Fauzan No. 2 Kabupaten Jepara.

B. Pendekatan Penelitian

Dalam analisis penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian (misalnya perilaku, persepsi, motivasi tindakan dan lain-lain) dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan metode alamiah (Moleong, 2002: 25). Data tersebut berasal dari naskah wawancara, dokumen pribadi, catatan lapangan, buku literature yang berkaitan dengan peralihan hak karena jual beli, dan dokumen resmi lainnya yang berkaitan dengan peralihan hak karena jual beli. Dalam pendekatan kualitatif ini data-data yang diperoleh kemudian dideskripsikan dengan kata-kata sehingga akan lebih mudah untuk menjelaskan hasil dari penulisan Tugas Akhir (TA) ini.

C. Fokus Penelitian

Fokus pada penelitian ini mencakupi tiga hal pertama, proses peralihan hak karena jual beli sebagian untuk tanah yang sudah bersertifikat dengan adanya pemecahan hak yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Kedua, hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam proses peralihan hak karena jual beli. Dan ketiga, upaya-upaya yang dilakukan untuk menghadapi permasalahan yang timbul dalam proses peralihan hak karena jual beli.

D. Sumber Data Penelitian

a. Informan

Informan yaitu orang yang memberikan informasi. Dalam penelitian ini yang menjadi informan adalah Kepala sub seksi peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT beserta stafnya

b. Dokumen

Dokumen merupakan kumpulan data dan informasi mengenai proses peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yang berupa peraturan-peraturan. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber dokumen adalah arsip-arsip yang dikantor Pertanahan Kabupaten Jepara, seperti Standar Prosedur Operasi Peraturan dan Pelayanan (SPOPP) tentang kegiatan peralihan hak karena jual beli dan tentang kegiatan pemecahan sertifikat.

E. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini di dapat dari data observasi, wawancara dan studi pustaka.

a. Observasi/Pengamatan

Pengumpulan data melalui pengamatan langsung kepada suatu objek yang akan diteliti serta mencari data yang diperlukan, khususnya mengadakan pengamatan secara langsung di Seksi Penetapan Hak dan Seksi Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai penelitian penulis.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan kepada pihak-pihak terkait yang ahli atau terbiasa menangani atau mengurus masalah permohonan pengurusan peralihan hak karena jual beli dan pemecahan hak. Mengadakan wawancara secara langsung dengan staf Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dan Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan dan PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

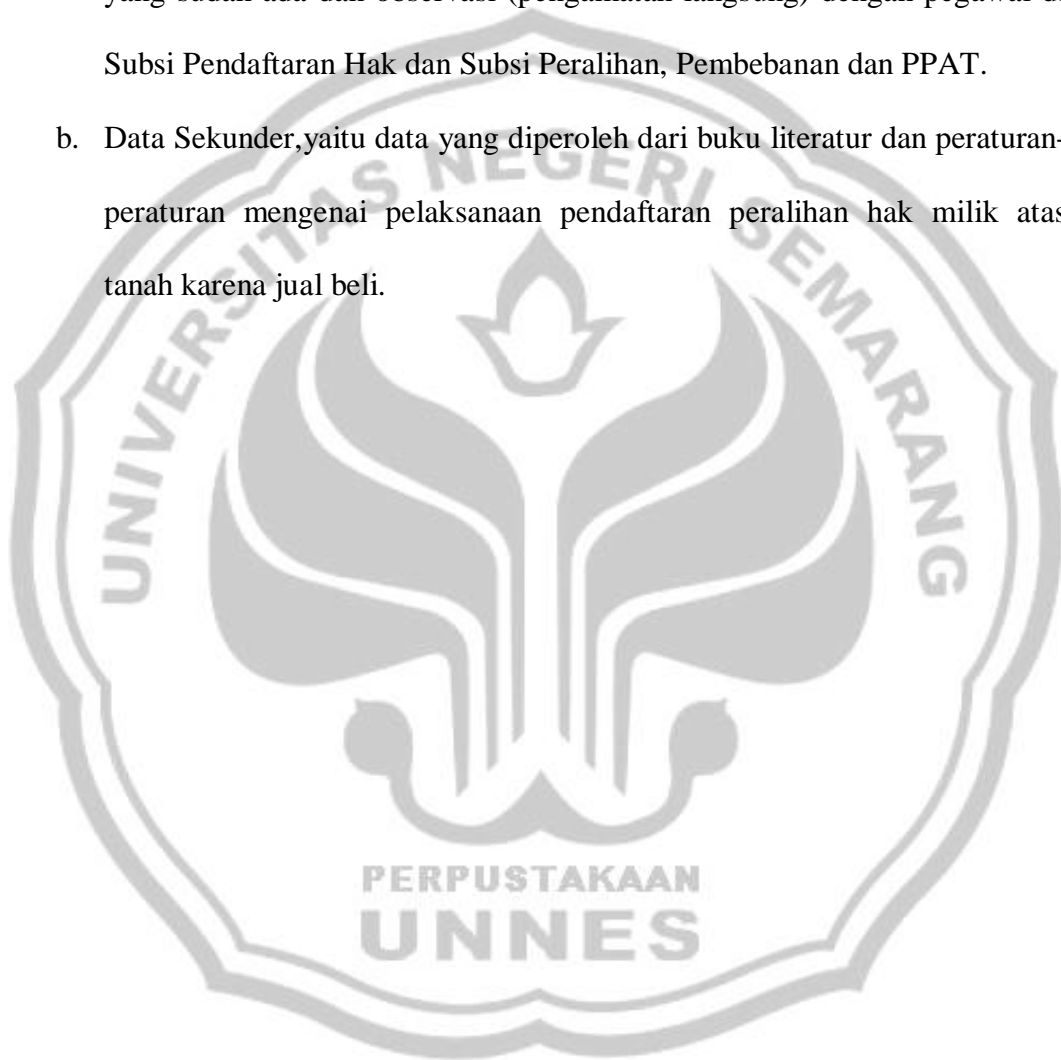
c. Dokumentasi

Salah satu cara pengumpulan data dengan cara membaca buku-buku referensi atau buku-buku peraturan tertulis yang berkaitan dengan pertanahan khususnya yang membahas mengenai peralihan hak karena jual beli sebagian untuk tanah yang sudah bersertifikat dengan adanya pemecahan hak.

F. Jenis Data

Jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian Tugas Akhir (TA) ini ada dua macam.

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh hasil wawancara, mengambil data yang sudah ada dan observasi (pengamatan langsung) dengan pegawai di Subsidi Pendaftaran Hak dan Subsidi Peralihan, Pembebanan dan PPAT.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari buku literatur dan peraturan-peraturan mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kabupaten Jepara

Kabupaten Jepara memiliki luas wilayah sebesar 100.413,189 hektar dan merupakan salah satu Kabupaten di Propinsi Jawa Tengah yang terletak di bagian utara dengan batas-batas berikut ini.

- a. Sebelah Utara : Laut Jawa.
- b. Sebelah Timur : Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati.
- c. Sebelah Selatan : Kabupaten Demak.
- d. Sebelah Barat : Laut Jawa.

Secara administratif Kabupaten Jepara terdiri dari 14 kecamatan dan 194 desa/kelurahan. Penduduk Kabupaten Jepara berjumlah 1.002.381 jiwa dan dari angka itu yang bekerja sebanyak 471.412 jiwa atau sekitar 48,26%. Dari angka penduduk yang bekerja ini, ternyata jenis pekerjaan dibidang industri/kerajinan rumah tangga menempati urutan teratas yaitu sebanyak 224.527 jiwa atau sekitar 47,63%. Urutan kedua bekerja dibidang pertanian yaitu sebanyak 100.851 jiwa atau 21,39% dan selebihnya tersebar dibidang perdagangan, jasa, konstruksi, komunikasi, keuangan dan pertambangan/penggalian.

Bidang industri/kerajinan rumah tangga didominasi oleh industri meubel/kayu. Hal ini terlihat dengan adanya 14.315 unit usaha industri pengolahan yang tersebar di Kabupaten Jepara. Untuk menampung dan

memasarkan hasil industri pengolahan diatas ditangani oleh 245 perusahaan mebel dan eksportir. Sektor industri ini merupakan sektor yang sangat potensial dalam rangka mengembangkan wilayah dan tingkat perekonomian masyarakat Kabupaten Jepara. Hal ini dapat dilihat pada sumbangan sektor industri ini terhadap Produk Domestik Regional Bruto yang menempati urutan pertama sebesar 27,24%.

B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

1. Sejarah Singkat dan Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Semula urusan Agraria termasuk wewenang Kementerian Dalam Negeri yaitu bagian Agraria. Dengan Keputusan Presiden tanggal 29 Maret 1955 No. 55 Tahun 1955 dibentuk Kementerian Agraria, sehingga urusan Agraria di Pusat diselenggarakan oleh Menteri Agraria, sementara di daerah masih dilaksanakan oleh Pejabat Pamong Praja, Daerah Swatantra dan Swapraja.

Untuk kelancaran pekerjaan dan tersusunnya organisasi Kementerian Agraria di Daerah dengan Undang-undang No. 7 Tahun 1958 tentang Peralihan Tugas dan Wewenang Agraria. Semua tugas dan wewenang yang dijalankan Pejabat Pamong Praja dan Pejabat Penguasa lainnya (daerah Swatantra dan daerah Swapraja) dialihkan pada Menteri Agraria. Menteri Agraria berwenang untuk melimpahkan tugas dan wewenang tersebut kepada Pejabat Kementerian Agraria dan Badan Penguasa lainnya. Pelimpahan kekuasaan tersebut diselenggarakan dengan

Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Agraria tanggal 15 Maret 1959 No. Pemerintah 19/22/33-7-No SK 64/ka/59 yang kemudian diubah dengan Keputusan Menteri Muda Agraria No. SK 495/ka/1959.

Pada tahun 1962 terjadi perubahan Struktur Organisasi Pemerintahan dengan Keppres No. 94 Tahun 1962 tentang Departemen Agraria dan Departemen Pertanian digabung menjadi Departemen Pertanian dan Agraria, dan dipimpin oleh Menteri Pertanian dan Agraria yang kemudian pada Tahun 1964 Departemen Agraria berdiri dipimpin Menteri Agraria dalam lingkungan Departemen Dalam Negeri. Dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden No. 170 Tahun 1966 tentang Departemen Agraria ditiadakan dan dimasukkan ke dalam Departemen Dalam Negeri sebagai Direktorat Jendral Agraria dan Transmigrasi yang dipimpin oleh seorang Direktur Jendral, sehingga tugas dan wewenang Menteri Agraria beralih kembali kepada Menteri Dalam Negeri dan dilaksanakan oleh Direktorat Jendral Agraria dan Transmigrasi.

Dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 187 Tahun 1970 pada tingkat Propinsi pelaksanaan tugas Agraria dilakukan atas nama Gubernur oleh Kepala Direktorat Agraria, pada tingkat Kabupaten/Kota oleh Kepala Sub Direktorat Agraria atas nama Bupati atau Wali Kota yang bersangkutan (Keputusan Menteri Dalam Negeri Tahun 1972). Kantor Direktorat Agraria Propinsi terdiri atas Sub Direktorat Tata Guna Tanah, *Landreform*, Pengurusan Hak-hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah dan

dibeberapa Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kota juga terdiri atas Tata Guna Tanah, pengurusan Hak-hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Sebelum berlakunya Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 88 Tahun 1972 pada tingkat Propinsi terdapat Kantor Inspeksi Pendaftaran Tanah dan Inspeksi *Land-Use* yang masing-masing berdiri sendiri.

Dengan Keputusan Presiden No. 25 Tahun 1988 dibentuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) Non Departemen berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dipimpin oleh seseorang Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan diadakannya jabatan Menteri Agraria/Kepala Badan Partanahan Nasional (Keppres No. 44 Tahun 1993). Susunan Organisasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) terdiri dari:

- a. Kepala.
- b. Sekretaris Umum.
- c. Deputi Bidang Survey, Pengukuran dan Pemetaan, yang selanjutnya disebut Deputi I.
- d. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya disebut Deputi II.
- e. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Tanah, yang selanjutnya disebut Deputi III.
- f. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, yang selanjutnya disebut Deputi IV.
- g. Inspektorat Utama.

- h. Pusat Data dan Informasi Pertanahan.
- i. Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat.
- j. Pusat Pendidikan dan Pelatihan.
- k. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi.
- l. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2. Kedudukan, Tugas, Fungsi dan Susunan Organisasi menurut Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006.

- a. Kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah Instansi Vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
- b. Tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- c. Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara mempunyai fungsi sebagai berikut.
 - 1) Menyusun rencana, program penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas Pertanahan.
 - 2) Pelayanan, perijinan dan rekomendasi di bidang Pertanahan.
 - 3) Pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik dan survey potensi tanah.

- 4) Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu.
- 5) Pengusulan dan pelaksanaan penetapan Hak Tanah, pendaftaran Hak Tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset Negara.
- 6) Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengolahan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
- 7) Penanganan konflik, sengketa dan perkara Pertanahan.
- 8) Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna hak.
- 9) Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS).
- 10) Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta.
- 11) Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan.
- 12) Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia Pertanahan.
- 13) Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan Pertanahan.

d. Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

1) Kepala Kantor Kabupaten Jepara

Drs. Waskito (NIP. 010 157 080)

2) Sub Bagian Tata Usaha

Eni Zuhriyah (NIP. 010 104 769)

3) Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan

Tri Tjiptadi, SP (NIP. 010 105 621)

4) Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Budi Santoso, SH Cn, M.Kn (NIP. 010 144 149)

5) Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan

Drs. Katim Suharisno (NIP. 010 079 539)

6) Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat

Drs. Katim Suharisno (NIP. 010 079 539)

7) Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Efrizal, SH (NIP. 010 195 937)

Penjelasan:

a) Kepala Kantor Pertanahan mempunyai tugas:

- 1) Memimpin Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sesuai tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dan membina Aparatur Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara agar berdayaguna dan berhasilguna;
- 2) Menentukan kebijaksanaan Teknis Pertanahan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

- 3) Membina dan melaksanakan kerjasama dibidang Pertanahan dengan Departemen dan Lembaga Pemerintah lainnya baik di Tingkat Pusat maupun Daerah.
- b) Sub Bagian Tata Usaha mempunyai tugas yang diatur dalam Pasal 33.

Peraturan KBPN RI No. 4 Tahun 2006 adalah memberikan pelayanan administratif kepada semua satuan Organisasi Kantor Pertanahan, serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program dan peraturan Perundang-undangan.

Fungsi Sub Bagian Tata Usaha dalam Pasal 34 Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006 sebagai berikut.

- 1) Pengelolaan Data dan Informasi.
- 2) Penyusunan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja Pemerintah.
- 3) Pelaksanaan urusan Kepegawaian.
- 4) Pelaksanaan urusan Keuangan dan Anggaran.
- 5) Pelaksanaan urusan Tata Usaha, Rumah Tangga, Sarana Prasarana.
- 6) Penyiapan bahan evaluasi kegiatan dan penyusunan program.
- 7) Koordinasi Pelayanan Program.

Kepala Sub Bagian Tata Usaha membawahi:

1) Kepala Urusan Perencanaan dan Keuangan

Mempunyai tugas menyiapkan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja Pemerintah, keuangan dan persiapan bahan evaluasi.

2) Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian

Mempunyai tugas melakukan urusan surat-menyurat, kepegawaian, perlengkapan, rumah tangga, sarana dan prasarana, koordinasi pelayanan Pertanahan serta pengelolaan data dan informasi.

c) Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan diatur dalam Pasal 37 dan 38. Peraturan KBPN RI No. 4 Tahun 2006 Tentang Tugas dan Fungsi. Tugas dari Seksi ini sebagai berikut.

- 1) Melakukan survey, pengukuran dan pemetaan bidang, ruang dan perairan ;
- 2) Perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik dan survey potensi tanah, persiapan pembinaan surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah.

Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan mempunyai fungsi sebagai berikut.

- 1) Melaksanakan survey, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan, perataan kerangka dasar,

pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik dan survey potensi tanah, pembinaan surveyor berlisensi.

- 2) Penempatan kerangka dasar orde 4 dan pengukuran batas kawasan/wilayah.
- 3) Pengukuran, pemetaan, pembukuan bidang tanah, ruang dan perairan.
- 4) Survey, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik dan potensi tanah.
- 5) Pelaksanaan kerjasama teknis surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah.
- 6) Pemeliharaan peralatan teknis.

Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan membawahi:

- 1) Subseksi Pengukuran dan Pemetaan

Subseksi pengukuran dan pemetaan mempunyai tugas menyiapkan perapatan kerangka dasar orde 4, penempatan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, bekerjasama teknis surveyor berlisensi, pembinaan surveyor berlisensi dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan gambar-gambar lainnya dibidang pertanahan.

2) Subseksi Tematik dan Potensi Tanah

Subseksi tematik dan potensi tanah mempunyai tugas menyiapkan survey, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik, survey potensi tanah, pemeliharaan peralatan teknis komputerisasi dan pembinaan pejabat penilai tanah.

d) Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Tugas seksi ini diatur dalam Pasal 41 Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006 sebagai berikut.

- 1) Menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak tanah.
- 2) Pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi sebagai berikut.

- 1) Pelaksanaan pengaturan dan penetapan dibidang hak tanah.
- 2) Penyiapan rekomendasi pelepasan, penaksiran harga dan tukar menukar, saran dan pertimbangan serta melakukan kegiatan perijinan, saran dan pertimbangan usulan penetapan hak pengelolaan tanah.
- 3) Penyiapan telaahan dan pelaksanaan pemberian rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak.

- 4) Pengadministrasian atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara, daerah bekerja sama dengan pemerintah, termasuk tanah badan hukum Pemerintah.
- 5) Pendataan dan penertiban tanah bekas tanah hak.
- 6) Pelaksanaan pendaftaran hak dan komputerisasi, pelayanan pertanahan.
- 7) Pelaksanaan peralihan, pembebanan hak atas tanah dan pembinaan PPAT.

Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah membawahi:

- 1) Subseksi Penetapan Hak Tanah.

Mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan penetapan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah, penetapan dan/atau rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan/atau pendaftaran hak tanah perorangan.

- 2) Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah.

Mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan bagi Instansi Pemerintah, badan hukum Pemerintah, perpanjangan jangka

waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah, rekomendasi dan tukar menukar tanah pemerintah.

3) Subseksi Pendaftaran Hak.

Mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengukuran dan penegasan konversi hak-hak lain, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, data yuridis lainnya, data fisik bidang tanah, data komputerisasi pelayanan pertanahan serta memelihara daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah, dan warkah serta data lainnya dibidang pendaftaran tanah.

4) Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas hak tanah, pembebanan hak tanggungan dan bimbingan PPAT serta sarana daftar isian di bidang pendaftaran tanah.

e) Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan.

Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai tugas dan fungsi yang termuat dalam Pasal 45 dan 46 Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006. Tugas seksi ini adalah menyiapkan dan melakukan penatagunaan tanah, *landreform*, konsolidasi tanah,

penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya.

Fungsi Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan sebagai berikut.

- 1) Pelaksanaan penatagunaan tanah, *landreform*, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau - pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya, penetapan kriteria kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka perwujudan fungsi kawasan/*zoning*, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penataan tanah bersama untuk peremajaan kota, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta pemukiman kembali;
- 2) Penyusunan rencana persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah kabupaten/kota dan kawasan lainnya;
- 3) Pemeliharaan basis data penatagunaan tanah kabupaten/kota dan kawasan;
- 4) Pemantauan dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan pada setiap fungsi kawasan/*zoning* dan redistribusi tanah, pelaksanaan konsolidasi tanah, pemberian tanah obyek *landreform* dan pemanfaatan tanah bersama serta penerbitan administrasi *landreform*;

- 5) Pengusulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek *landreform*;
- 6) Pengambil alihan dan/atau penerimaan penyerahan tanah-tanah yang terkena ketentuan *landreform*;
- 7) Penguasaan tanah-tanah obyek *landreform*;
- 8) Pemberian ijin peralihan hak atas tanah pertanian dan ijin redistribusi tanah dengan luasan tertentu;
- 9) Penyiapan usulan penetapan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek *landreform*;
- 10) Penyiapan usulan ganti kerugian tanah obyek *landreform* dan penegasan obyek konsolidasi tanah;
- 11) Penyediaan tanah untuk pembangunan;
- 12) Pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan;
- 13) Pengumpulan, pengolahan, penyiapan dan dokumentasi data *landreform*.

Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan membawahi :

- 1) Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu.

Mempunyai tugas menyiapkan bahan penyusunan rencana persediaan, peruntukkan, pemeliharaan dan penggunaan tanah, rencana penataan kawasan, pelaksanaan koordinasi, monitoring dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan/*zoning*, penerbitan pertimbangan teknis

penatagunaan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penyusunan neraca penatagunaan tanah, penetapan penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah, penyesuaian penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah, serta melaksanakan pengumpulan dan pengolahan dan pemeliharaan data tekstual dan spasial.

2) Subseksi *Landreform* dan Konsolidasi Tanah.

Mempunyai tugas menyiapkan bahan usulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek *landreform*, penguasaan tanah-tanah obyek *landreform*, pemberian ijin peralihan hak atas tanah dan ijin redistribusi tanah luasan tertentu, usulan penerbitan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek *landreform*, monitoring dan evaluasi redistribusi tanah, ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penertiban administrasi *landreform* serta fasilitas bantuan keuangan/permodalan, teknis dan pemasaran, usulan penegasan obyek penataan tanah bersama untuk peremajaan pemukiman kumuh, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta pemukiman kembali, penyediaan tanah dan pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan, pengembangan teknik dan metode, promosi dan sosialisasi, pengorganisasian dan pembimbingan masyarakat, kerjasama dan fasilitas, pengelolaan basis data

dan informasi, monitoring dan evaluasi serta koordinasi pelaksanaan konsolidasi tanah.

f) Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat

Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat mempunyai tugas dan fungsi yang diatur dalam Pasal 48 dan 49 Peraturan KBPN RI No. 4 Tahun 2006. Tugas dari seksi ini adalah menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat.

Fungsi Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat sebagai berikut.

- 1) Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat.
- 2) Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi pemenuhan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pemantauan dan evaluasi penerapan kebijakan dan program sektoral, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis.
- 3) Pengkoordinasian dalam rangka penyiapan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.

- 4) Penyiapan saran tindak dan langkah-langkah penanganan serta usulan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara serta penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.
- 5) Inventarisasi potensi masyarakat *Marginal*, asisten dan pembentukan kelompok masyarakat, fasilitas dan peningkatan akses ke sumber produktif.
- 6) Peningkatan partisipasi masyarakat, lembaga swadaya masyarakat dan mitra kerja teknis pertanahan dalam rangka pemberdayaan masyarakat.
- 7) Pemanfaatan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis untuk pembangunan.
- 8) Pengelolaan basis data Hak Atas Tanah, Tanah Negara, Tanah Terlantar dan Tanah Kritis serta pemberdayaan masyarakat.
- 9) Penyiapan usulan keputusan pembatalan dan penghentian Hukum atas tanah terlantar.

Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan membawahi:

- 1) Subseksi Pengendalian Pertanahan

Mempunyai tugas menyiapkan pengelolaan basis data dan melakukan inventarisasi dan identifikasi, penyusunan saran tindak dan langkah penanganan, serta menyiapkan bahan koordinasi usulan penertiban dan pendayagunaan dalam

rangka penegakan hak dan kewajiban pemegang Hak Atas Tanah, pemantauan, evaluasi, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.

2) Subseksi Pemberdayaan Masyarakat

Mempunyai tugas menyiapkan bahan inventarisasi potensi, asistensi, fasilitas dalam rangka penguatan penguasaan, dan melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan, serta melakukan kerja sama pemberdayaan dengan pemerintah Kabupaten/Kota, lembaga keuangan dan dunia usaha, serta bimbingan dan pelaksanaan kerjasama pemberdayaan.

g) Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Seksi Sengketa, konflik dan perkara ini mempunyai tugas dan fungsi yang diatur dalam Pasal 53 dan 54 Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006.

Tugas Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara sesuai Pasal 53 Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006 adalah menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

Dalam menyelenggarakan tugasnya, Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara mempunyai fungsi yang diatur dalam Pasal 54 Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006 sebagai berikut.

- 1) Pelaksanaan penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara pertanahan.
- 2) Pengkajian masalah, sengketa dan konflik Pertanahan.
- 3) Penyiapan bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara Hukum dan Non Hukum, penanganan dan penyelesaian perkara, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik petanahan melalui bentuk mediasi, fasilitas dan lainnya, usulan dan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan Hukum antara orang dan/atau Badan Hukum dengan tanah.
- 4) Pengkoordinasian penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.
- 5) Pelaporan penanganan dan penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan.

Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara membawahi:

- 1) Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan

Mempunyai tugas menyiapkan pengkajian Hukum, Sosial, Budaya, Ekonomi dan Politik terhadap sengketa dan konflik Pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan Hukum antara orang dan/atau Badan Hukum

dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui Mediasi, fasilitas dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.

2) Subseksi Perkara Pertanahan

Mempunyai tugas menyiapkan penanganan dan penyelesaian perkara, koordinasi penanganan perkara, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan Hukum antara orang dan/atau Badan Hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

C. Tata Kerja Kantor Pertanahan

1. Dalam melaksanakan tugasnya, semua unsur di lingkungan Kantor wilayah dan Kantor Pertanahan wajib menerapkan prinsip koordinasi, integrasi dan sinkronisasi baik dalam lingkungan Kantor wilayah BPN dan Kantor Pertanahan sendiri maupun dalam hubungan antara Instansi Pemerintah di Daerah.
2. Setiap pimpinan satuan Organisasi di lingkungan Kantor wilayah BPN dan Kantor Pertanahan wajib melaksanakan sistem pengendalian *intern* di lingkungan masing-masing yang memungkinkan terlaksananya mekanisme uji silang.
3. Setiap Pimpinan satuan Organisasi di lingkungan Kantor wilayah BPN dan Kantor Pertanahan bertanggung jawab memimpin dan mengkoordinasikan bawahan masing-masing dan memberikan pengarahan serta petunjuk bagi pelaksanaan tugas bawahan.

Setiap Pimpinan satuan organisasi di lingkungan Kantor wilayah BPN dan Kantor Pertanahan wajib mengikuti dan mematuhi petunjuk dan bertanggung jawab pada atasan masing-masing serta menyampaikan laporan secara berkala tepat pada waktunya.

D. Proses Peralihan Hak karena Jual Beli Sebagian untuk Tanah yang Bersertifikat dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

1. Persyaratan Peralihan Hak karena Jual Beli

Dalam proses peralihan hak karena jual beli ada beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk menunjang proses peralihan hak tersebut agar berjalan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan. Hasil penelitian yang didapat berdasarkan hasil wawancara kepada Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara (Slamet Riyadi, SH) pada tanggal 17 Februari 2009, mengatakan bahwa syarat-syarat Peralihan Hak karena Jual Beli terdiri dari:

“Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon dalam mengajukan permohonan peralihan hak karena jual beli adalah:

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditanda tangani oleh penerima hak atau kuasanya.
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.
- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak.
- e. Bukti identitas penerima hak.
- f. Sertifikat hak atas tanah yang dialihkan.

- g. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- h. Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh)”.

Sedangkan berdasarkan dari hasil penelitian menurut Standar Prosedur Operasi Peraturan dan Pelayanan (SPOPP) dan dari uraian di atas, syarat-syarat Peralihan Hak karena Jual Beli terdiri dari:

- a. Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak;
- c. Sertifikat Hak atas Tanah Asli;
- d. Foto copy Identitas diri pemegang hak, penerima hak dan atau kuasanya;
- e. Akta Jual Beli;
- f. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
- g. Bukti Pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- h. Bukti Pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh);
- i. Surat Pemilikan atau Penguasaan Tanah Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berjalan;
- j. Izin pemindahan Hak, jika:
 - 1) Pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang didalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
 - 2) Pemindahan Hak Pakai atas tanah negara;

k. Surat persyaratan calon penerima hak, yang menyatakan:

- 1) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- 3) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud 11a dan 11b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
- 4) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tidak benar.

2. Persyaratan Pemecahan Sertifikat

Adapun syarat-syarat yang diperlukan untuk Pendaftaran Pemecahan Sertifikat adalah a) surat permohonan yang disertai alasan pemecahan tersebut; b) foto copy identitas diri pemohon atau kuasanya; dan c) sertifikat Hak atas Tanah Asli.

3. Proses Peralihan Hak karena Jual Beli Sebagian untuk Tanah yang Bersertifikat dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Secara umum setiap perbuatan hukum yang berupa pendaftaran peralihan hak ini merupakan kegiatan lanjutan dari proses jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual atau pihak pembeli selaku pemegang hak selanjutnya. Karena pada dasarnya hampir semua jenis jual beli selalu diikuti adanya peralihan hak. Berdasarkan hasil wawancara, Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT (Hery Sulistiyo, A.Ptnh. MH) serta Kepala Seksi Pendaftaran Tanah (Slamet Riyadi, SH) pada tanggal 17 Februari 2009 yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, mengatakan bahwa:

“Proses Peralihan Hak karena Jual Beli sebagian untuk Tanah Bersertifikat dengan adanya Pemecahan Hak terdiri dari dua (2) tahap yaitu tahap peralihan dan pemecahan hak. Tahap peralihan hak meliputi:

- a. Peralihan hak dengan pembuatan akta jual beli oleh PPAT.
- b. Pengajuan berkas permohonan peralihan hak karena jual beli
- c. Pembayaran biaya pendaftaran peralihan hak karena jual beli kepada petugas loket III.
- d. Petugas Pelaksana Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT (PPH&PPAT) melakukan pengarsipan Buku Tanah dan pencatatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertifikat.
- e. Kasubsi PPH & PPAT mengoreksi dan memberi paraf pada catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertifikat.
- f. Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT&PT) dan Kepala Kantor mengoreksi dan memberi paraf catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertifikat.

Sedangkan tahap pemecahan hak meliputi:

- a. Penerimaan dan penelitian dokumen oleh Petugas Pelaksana Pengukuran dan Pemetaan Kadastral (PPK).
- b. Pengukuran dan Pemetaan oleh petugas ukur.
- c. Petugas menyiapkan konsep Buku Tanah dan Sertifikat serta melakukan pencatatan pemecahan hak.

- d. Kepala Kantor mengoreksi dan memaraf Buku Tanah dan Sertifikat.
- e. Petugas melakukan pembukuan, dan membubuhkan stempel garuda pada Buku Tanah dan Sertifikat.
- f. Pengarsipan Buku Tanah dan Sertifikat diserahkan kepada pemohon”.

Dari uraian di atas dan berdasarkan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP), kegiatan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara untuk Proses Peralihan Hak karena Jual Beli Sebagian untuk Tanah Bersertifikat dengan Adanya Pemecahan Hak dibagi dalam dua (2) tahap kegiatan yaitu Tahap Peralihan karena Jual Beli dan Tahap Pemecahan Hak atas Tanah itu sendiri.

a. Tahap Pendaftaran Peralihan Hak Karena Jual Beli

Tahap Peralihan Hak Karena Jual Beli pada kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dapat diuraikan sebagai berikut.

- 1) Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, pemohon tidak datang langsung ke Kantor Pertanahan. Tetapi, pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini, disebabkan karena selain PPAT bertugas membuat akta jual beli tanah, PPAT juga bertugas mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan setempat yang selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatanganinya akta jual beli hak atas tanah tersebut baik oleh PPAT yang bersangkutan maupun kedua belah pihak dan para saksi.

Berkas permohonan pendaftaran Peralihan Hak karena Jual Beli disampaikan PPAT ke Kantor Pertanahan dan diterima oleh

Petugas Loker II yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Petugas Loker II membuat rincian jenis permohonan pekerjaan dan pembiayaan pendaftaran, serta meneliti kelengkapan dokumen yang diajukan oleh pemohon. Jika dokumen yang diajukan tidak lengkap, maka diserahkan kembali kepada pemohon. Namun jika dokumen sudah lengkap, petugas membuat Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan membuat Surat Perintah Setor (SPS). STTD dan SPS yang asli diserahkan kepada pemohon. Dokumen selanjutnya diserahkan kepada Petugas Loker III.

- 2) Pemohon membayar sejumlah biaya pada Petugas Loker III untuk selanjutnya petugas membuat kuitansi pendaftarannya memasukkan daftar tersebut dalam register Daftar Isian (DI) 306, petugas melakukan pencatatan dan mencantumkan nomor dan tanggal pada daftar Isian (DI) 305. Kemudian menyerahkan dokumen kepada Petugas Pelaksana Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT (PPH&PPAT).
- 3) Petugas Pelaksana Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT (PPH&PPAT) mempelajari dokumen dan meminjam buku Tanah kepada Petugas Arsip.
- 4) Petugas Arsip menyiapkan Buku Tanah dan Melakukan pencatatan peminjaman Buku Tanah.

- 5) Petugas Pelaksana PPH & PPAT membuat catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertifikat, mencatat perubahan tersebut pada Daftar Isian (DI) 204, mencari kartu nama lama jika penerima hak sudah memiliki sertifikat sebelumnya untuk memasukkan nomor hak yang baru atau membuat kartu nama baru jika penerima hak belum memiliki kartu nama sebelumnya. Petugas menyerahkan dokumen kepada Kasubsi PPH & PPAT.
- 6) Kasubsi PPH & PPAT mengoreksi dan memvalidasi dokumen, jika tidak benar diserahkan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH & PPAT. Jika sudah benar, petugas memberi paraf catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertifikat. Selanjutnya dokumen diserahkan kepada Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT&PT).
- 7) Kasi Hak tanah dan Pendaftaran Tanah (HT&PT) melakukan pengkoreksian dan validasi dokumen. Jika tidak benar dokumen diserahkan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH & PPAT. Jika sudah benar, Kasi HT & PT memberi paraf catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertifikat. Selanjutnya meneruskan dokumen kepada Kepala Kantor.
- 8) Kepala Kantor melakukan pengkoreksian dan validasi dokumen. Jika tidak benar, diserahkan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH & PPAT. Jika sudah benar, Kepala Kantor menanda tangani

catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertifikat. Dan menyerahkan dokumen kepada Petugas Pelaksana PPH & PPAT.

- 9) Petugas Pelaksana PPH & PPAT kemudian melakukan:
 - a.) Pencatatan peralihan hak pada DI 208;
 - b.) Mencantumkan nomor dan tanggal DI 208 pada Buku Tanah dan Sertifikat;
 - c.) Membubuhkan stempel pada Buku Tanah dan Sertifikat;
 - d.) Mencatat peralihan pada DI 307;
 - e.) Menginformasikan kepada Petugas Loker II untuk pencoretan DI 301 bahwa Sertifikat selesai proses;
 - f.) Menyerahkan dokumen dan mengembalikan Buku Tanah kepada Petugas Arsip.
- 10) Petugas Arsip Warkah mencatat pengembalian Buku Tanah dan melakukan pengarsipan dokumen.

Menyerahkan dokumen kepada Petugas Pelaksana Pengukuran dan Pemetaan Kadastral (PPK) untuk selanjutnya dilakukan pemecahan hak.

Bagi tanah-tanah yang sudah bersertifikat, proses peralihan haknya hanya dengan cara membubuhkan catatan pada lajur-lajur yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya.

Berdasarkan Pasal 105 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, pencatatan peralihan hak dalam buku tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- 2) Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- 3) Yang tersebut pada ayat (1) dan (2) juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- 4) Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

Adapun jumlah permohonan Pendaftaran Peralihan Hak karena Jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara pada tahun 2008 adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Jumlah pemohon Pendaftaran Peralihan Hak karena Jual Beli pada tahun 2008 di Kantor Pertanahan Jepara.

No	Bulan	Jumlah Pemohon
1.	Januari	540
2.	Februari	323
3.	Maret	373
4.	April	424
5.	Mei	256
6.	Juni	376
7.	Juli	289
8.	Agustus	412
9.	September	377
10.	Oktober	383
11.	November	448
12.	Desember	460

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

b. Tahap Pemecahan Hak atas Tanah.

Tahap Pemecakan Hak atas Tanah pada kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dapat diuraikan sebagai berikut.

- 1) Setelah dokumen diterima oleh Petugas Pelaksana Pengukuran dan Pemetaan Kadastral (PPK), Petugas meneliti dokumen dan menyerahkan ke Petugas Surat Ukur. Petugas juga meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon, jika terdapat perbedaan penggunaan tanah dengan eksisting penggunaan tanah maka perlu dilakukan koordinasi dengan Petugas Pelaksana Seksi Penatagunaan tanah.

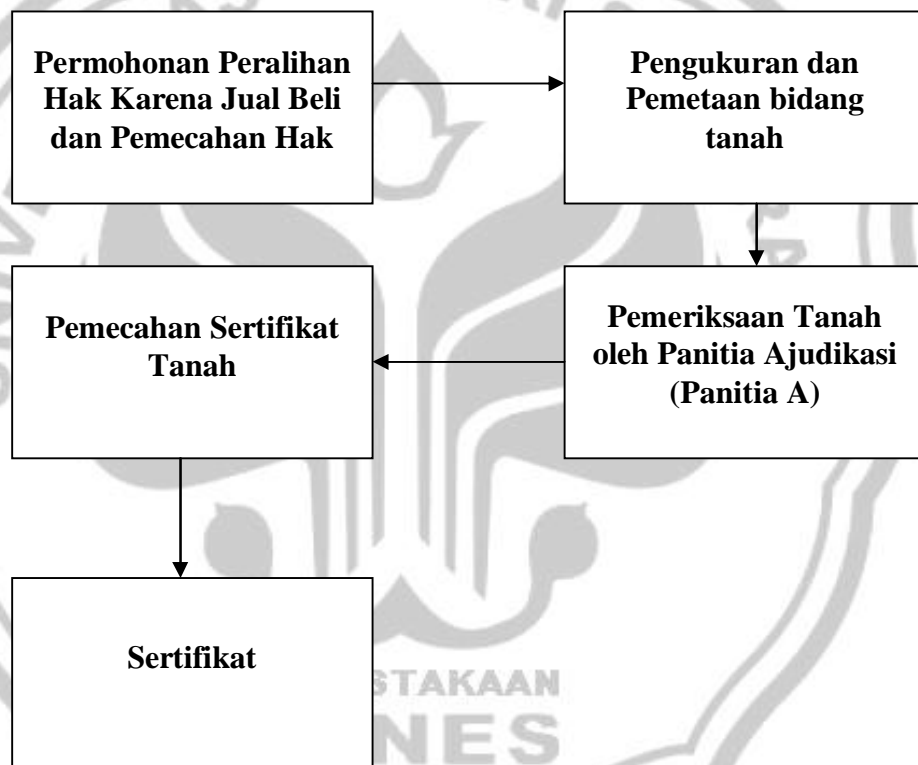
- 2) Petugas Arsip menyiapkan Buku Tanah dan mencatat peminjaman Buku Tanah.
- 3) Petugas Ukur melakukan:
 - a) Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan;
 - b) Bon blanko Surat Ukur;
 - c) Menyiapkan konsep Surat Ukur;
 - d) Memberi nomor dan tanggal Surat Ukur.
- 4) Petugas Buku Tanah dan Sertifikat menyiapkan konsep Buku Tanah dan Sertifikat. Melakukan pencatatan pemecahan pada Buku Tanah dan Sertifikat lama, melakukan pencatatan pemecahan pada DI 204, dan menyerahkan dokumen kepada Kasubsi Penetapan Hak Tanah (PHT).
- 5) Kasubsi PHT mengoreksi dan memeriksa dokumen, jika benar memaraf Buku Tanah dan Sertifikat. Setelah itu menyerahkan dokumen kepada Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT&PT).
- 6) Kasi HT & PT mengoreksi dan memeriksa dokumen, jika sudah benar memaraf Buku Tanah dan Sertifikat. Kemudian menyerahkan dokumen kepada Kepala Kantor.
- 7) Kepala Kantor mengoreksi dan memeriksa dokumen, jika sudah benar memaraf Buku Tanah dan Sertifikat. Dan menyerahkan dokumen ke Petugas Pelaksana Pembukuan.

8) Petugas Pelaksana Pembukuan melakukan:

- a) Melakukan pembukuan pada DI 312 (Tanggal Pembukuan Buku Tanah dan Sertifikat adalah tanggal penandatanganan/legalisasi pejabat berwenang pada Buku Tanah dan Sertifikat);
- b) Mencantumkan nomor dan tanggal DI 312 pada Buku Tanah dan sertifikat lama dan baru;
- c) Melakukan pembukuan pada DI 208 (Tanggal Penerbitan Buku Tanah dan Sertifikat adalah tanggal penandatanganan/legalisasi pada Buku Tanah dan Sertifikat);
- d) Mencantumkan nomor dan tanggal DI 208 pada Buku Tanah dan Sertifikat lama dan baru;
- e) Membubuhkan stempel garuda pada Buku Tanah dan Sertifikat serta Surat Ukur;
- f) Melakukan pembukuan pada DI 307;
- g) Menginformasikan kepada Petugas Loker II untuk pencoretan DI 301 bahwa sertifikat selesai proses;
- h) Menginformasikan kepada Petugas Pengolahan/Surat Ukur untuk updating DI 203;
- i) Menginformasikan kepada Petugas Loker II untuk updating DI 302;
- j) Menyerahkan dokumen ke Petugas Arsip;

- k) Menyerahkan Sertifikat ke Petugas Loket IV.
- 9) Petugas Arsip Warkah dan Buku Tanah melakukan pengarsipan warkah dan Buku Tanah.
- 10) Petugas Loket IV melakukan pencatatan pada DI 301A dan menyerahkan Sertifikat kepada Pemohon.

Bagan Proses Peralihan Hak Karena Jual Beli Sebagian Untuk Tanah Yang Bersertifikat Dengan Adanya Pemecahan Hak.



4. Waktu dan Biaya Pendaftaran Peralihan Hak Karena Jual Beli Sebagian Untuk Tanah Yang Bersertifikat Dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

a. Waktu

Waktu yang dibutuhkan untuk pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah dengan cara jual beli yaitu maksimal 20 hari dan waktu untuk pemecahan hak yaitu maksimal 35 hari. Pemecahan hak lebih lama prosesnya, dikarenakan adanya Pengukuran dan Pemetaan atas bidang tanah yang akan dipecah haknya tersebut.

b. Biaya

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Pendapatan Negara Bukan Pajak, yang berlaku pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, bahwa biaya yang harus dibayar oleh pemohon untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli, sebesar Rp.25.000,00 untuk setiap sertifikat. Dan biaya yang harus dibayar pemohon untuk melakukan pemecahan hak, sebesar Rp.25.000,00 dikalikan banyaknya sertifikat yang diterbitkan.

Berikut merupakan tarif biaya ukur pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Tabel 2. Tarif biaya pengukuran pada tahun 2008 di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

No	GRADASI (M ²)	BIAYA UKUR		
		SPORADIS (Rp)	SISTEMATIS (Rp)	PENGEMBALIAN BATAS (Rp)
1	1 - 100	75.300	56.500	120.500
2	101 - 200	113.800	85.400	182.100
3	201 - 300	146.300	109.800	234.100
4	301 - 400	175.700	131.800	281.000
5	401 - 500	203.000	152.300	324.800
6	501 - 600	228.900	171.700	366.300
7	601 - 700	253.800	190.400	406.100
8	701 - 800	277.800	208.400	444.500
9	801 - 900	301.100	225.800	481.700
10	901 - 1000	323.800	242.900	518.100

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2008.

E. Hambatan-hambatan yang timbul dalam Proses Peralihan Hak Karena Jual Beli Sebagian Untuk Tanah Yang Bersertifikat Dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Dalam Proses Peralihan Hak Karena Jual Beli Sebagian Untuk Tanah Yang Bersertifikat Dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara ada beberapa hambatan. Hasil wawancara dengan Staf Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT (Nur Aisyah) pada tanggal 24 Februari 2009, hambatan yang sering terjadi dalam proses Peralihan Hak karena Jual Beli yaitu:

“Hambatan internal yaitu kurangnya tenaga ahli, kurangnya waktu petugas ukur dalam pengukuran tanah, terlambatnya gambar ukur, dan Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan hak. Sedangkan untuk hambatan eksternal yaitu saat melakukan pengukuran

pihak yang bersangkutan tidak ada dilokasi, adanya patok yang belum terpasang, dan kurang lengkapnya berkas yang diajukan oleh pemohon”.

Dari hasil uraian di atas dan berdasarkan dari penelitian, hambatan-hambatan yang terjadi dalam Proses Peralihan Hak karena Jual Beli Sebagian untuk Tanah yang Bersertifikat dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dikarenakan adanya faktor internal dan faktor eksternal.

a. Faktor internal yaitu faktor yang dipengaruhi dari pihak kantor pertanahan.

Faktor-faktor tersebut antara lain:

- 1) Kurangnya tenaga ahli pada Kantor Pertanahan;
- 2) Kurangnya waktu Petugas Ukur dalam Pengukuran dan Pemetaan bidang tanah;
- 3) Kesibukan Kepala Kantor Pertanahan sehingga proses Peralihan Hak yang memerlukan paraf dari Kepala Kantor Pertanahan menjadi tertunda;
- 4) Kurangnya kedisiplinan pegawai Kantor Pertanahan yaitu masih ada pegawai yang terlambat datang ke Kantor;
- 5) Terlambatnya Gambar Ukur sehingga proses berjalan tidak sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan;
- 6) Banyaknya pemohon peralihan hak karena jual beli, yang mengakibatkannya penumpukan karena terbatasnya tenaga dalam Kantor Pertanahan sehingga proses peralihan hak karena jual beli, memakan waktu yang lebih lama dari waktu yang ditetapkan.

- 7) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:
- a) Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
 - b) Tidak ada bukti Akta PPAT;
 - c) Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
 - d) Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - e) Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
 - f) Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan Akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- b. Faktor eksternal yaitu faktor yang dipengaruhi dari pihak luar/pemohon. Faktor-faktor tersebut antara lain:
- 1) Saat dilakukan pengukuran pihak yang bersangkutan tidak ada dilokasi.
 - 2) Adanya patok yang belum terpasang.
 - 3) Persyaratan yang diajukan oleh pemohon tidak lengkap maka proses peralihan hak karena jual beli tersebut menunggu sampai persyaratan yang diajukan oleh pemohon telah lengkap. Hal itu tentu akan

memperpanjang jangka waktu yang dibutuhkan untuk menerbitkan sertipikat penggantinya.

- 4) Pengisian akta jual beli yang dibuat oleh PPAT kurang lengkap atau terjadi kesalahan.
- 5) Masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan peralihan Hak atas tanahnya karena, biaya peralihan yang menurut mereka relatif mahal dan memakan waktu yang cukup lama.

F. Upaya-upaya yang dilakukan dalam menghadapi hambatan yang timbul dari Proses Peralihan Hak karena Jual Beli Sebagian untuk Tanah yang Bersertifikat dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Dari setiap hambatan-hambatan yang ditimbulkan, ada upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi permasalahan yang ada. Dari penelitian yang dilakukan, Staf Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT (Nur Aisyah) pada tanggal 24 Februari 2009 di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara mengatakan upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan yang terjadi dari Proses Peralihan Hak Karena Jual Beli Sebagian Dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yaitu:

“Menambah jumlah tenaga ahli, meningkatkan kualitas dari pegawai, menghimbau pemohon agar meneliti kelengkapan berkas sebelum mengajukan permohonan, dan mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli”.

Dari uraian di atas dan hasil penelitian yang dilakukan upaya-upaya yang dilakukan dalam menghadapi hambatan yang timbul dari Proses Peralihan Hak karena Jual Beli Sebagian untuk Tanah yang Bersertifikat dengan Adanya Pemecahan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah:

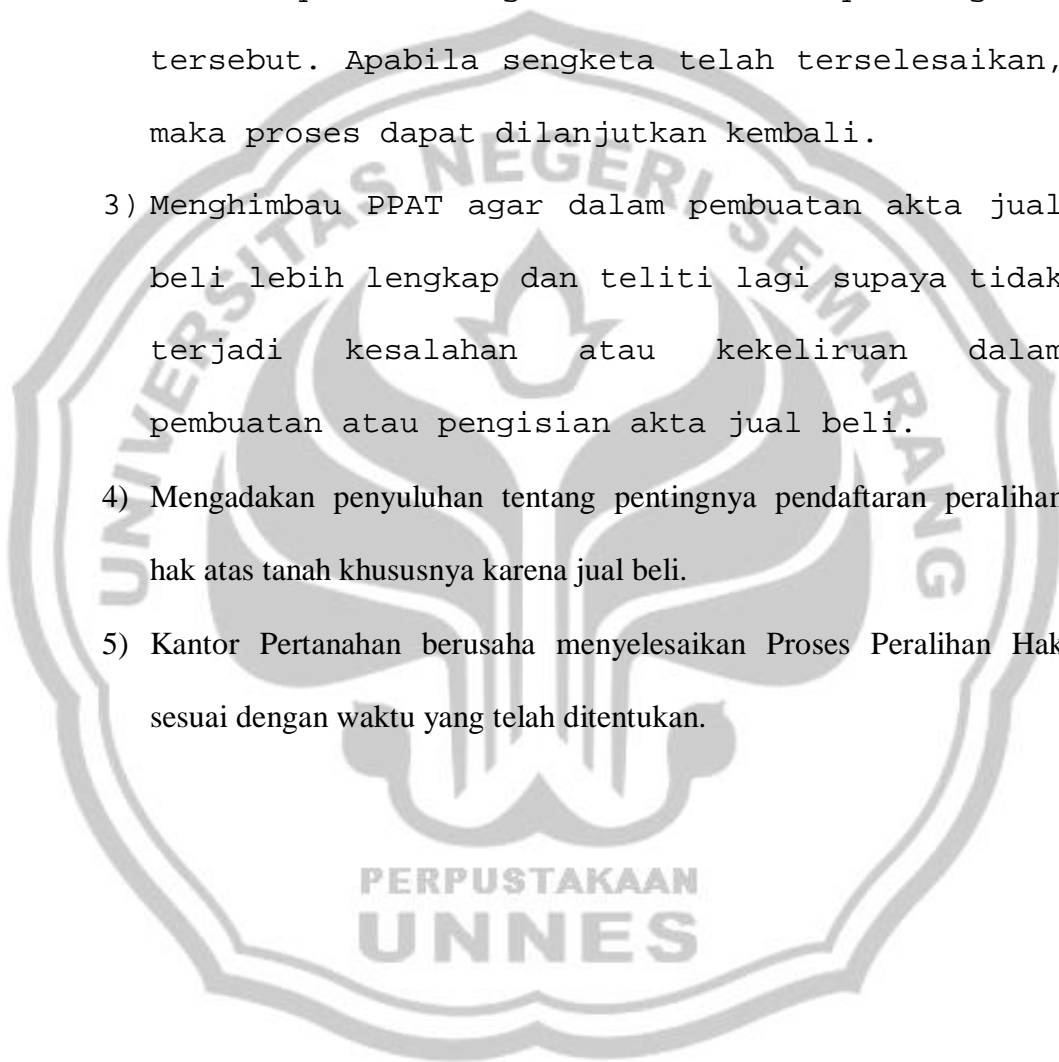
- a. Upaya yang dilakukan dalam menghadapi hambatan dari Kantor Pertanahan.
 - 1) menambah tenaga ahli yang lebih berkompeten dibidangnya.
 - 2) Meningkatkan tenaga kerja yang lebih berkualitas.
 - 3) meningkatkan kedisiplin bagi para pegawai pertanahan dengan diberlakukannya daftar hadir elektronik dan memberikan teguran serta peringatan bagi yang terlambat terutama Kepala Seksi atau anggotanya sehingga ada kesadaran diri untuk lebih meningkatkan kinerjanya.
 - 4) Memberikan pelayanan yang lebih maksimal lagi kepada masyarakat.
- b. Upaya yang dilakukan dalam menghadapi hambatan dari pemohon.
 - 1) Menghimbau kepada pihak pemohon untuk meneliti dan memeriksa berkas-berkasnya sebelum mengajukan permohonan. agar pihak pemohon dapat mengetahui kekurangan berkas yang mereka ajukan baik data yutidis ataupun data fisik, petugas hendaknya memberikan pengarahan mengenai kekurangan berkas tersebut dan apa saja yang diperlukan untuk peralihan hak karena jual beli sampai pemohon mengetahui kekurangannya. Petugas juga membantu memberikan solusi untuk memperoleh berkas yang telah disyaratkan.

2) Untuk kasus sengketa yang berkenaan dengan tanah yang dimohon dapat diselesaikan terlebih dahulu dengan cara musyawarah, dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan dapat menjadi penengah dan menyarankan agar diselesaikannya sengketa tersebut. Apabila sengketa telah terselesaikan, maka proses dapat dilanjutkan kembali.

3) Menghimbau PPAT agar dalam pembuatan akta jual beli lebih lengkap dan teliti lagi supaya tidak terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam pembuatan atau pengisian akta jual beli.

4) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli.

5) Kantor Pertanahan berusaha menyelesaikan Proses Peralihan Hak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.



BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

1. Proses peralihan hak karena jual beli sebagian untuk tanah yang bersertifikat dengan adanya pemecahan hak harus dibuktikan dengan sebuah akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Adapun proses pendaftaran peralihan hak karena jual beli meliputi: 1) permohonan pendaftaran peralihan hak dan pemecahannya; 2) pengukuran dan pemetaan bidang tanah tersebut yang hasilnya berupa peta bidang tanah; 3) pemeriksaan dan penelitian berkas serta riwayat tanah oleh Panitia pemeriksaan tanah; 4) pemecahan hak yang diikuti pembuatan buku tanah dan sertifikat baru atas nama pemegang hak yang baru; 5) pembukuan dan pengarsipan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam peralihan hak; 6) penerbitan sertifikat baru dan nomor bidang tanah yang baru. Proses permohonan pengajuan peralihan hak karena jual beli sebagian untuk tanah yang bersertifikat dengan adanya pemecahan hak yang berada di Kantor Pertanahan sudah terlaksana dengan baik sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang sudah ditetapkan.
2. Hambatan yang ditemui dalam peralihan hak karena jual beli sebagian untuk tanah yang bersertifikat dengan adanya pemecahan hak, ada pada pihak pemohon dan pihak Kantor Pertanahan.

Pertama, dari pihak pemohon biasanya dari data yuridis yang syarat-syaratnya untuk pengajuan proses peralihan hak karena jual beli sebagian untuk tanah yang bersertifikat dengan adanya pemecahan hak masih mengalami kekurangan. Saat dilakukan pengukuran pihak yang bersangkutan tidak ada dilokasi; Adanya patok yang belum terpasang; Masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan peralihan Hak atas tanahnya, karena biaya peralihan yang menurut mereka relatif mahal dan memakan waktu yang cukup lama; dan Pengisian akta jual beli yang dibuat oleh PPAT kurang lengkap atau terjadi kesalahan.

Kedua, dari pihak Kantor Pertanahan disebabkan 1) kurangnya tenaga ahli pada Kantor Pertanahan, 3) kurangnya waktu Petugas Ukur dalam Pengukuran dan Pemetaan bidang tanah, 4) kesibukan Kepala Kantor Pertanahan sehingga proses Peralihan Hak yang memerlukan paraf dari Kepala Kantor Pertanahan menjadi tertunda, 5) banyaknya pemohon peralihan hak karena jual beli, dan 6) kurangnya kedisiplinan pegawai Kantor Pertanahan yaitu masih ada pegawai yang terlambat datang ke Kantor.

3. Upaya yang dilakukan dalam menghadapi hambatan yang timbul dari proses peralihan hak karena jual beli sebagai berikut.

Pertama, upaya dari pihak Kantor Pertanahan, 1) menambah tenaga ahli, 2) meningkatkan kualitas pegawai, 3) meningkatkan kedisiplinan pegawai, 4) memberikan pelayanan yang maksimalk, 5) menyelesaikan proses sesuai dengan waktu yang ditentukan.

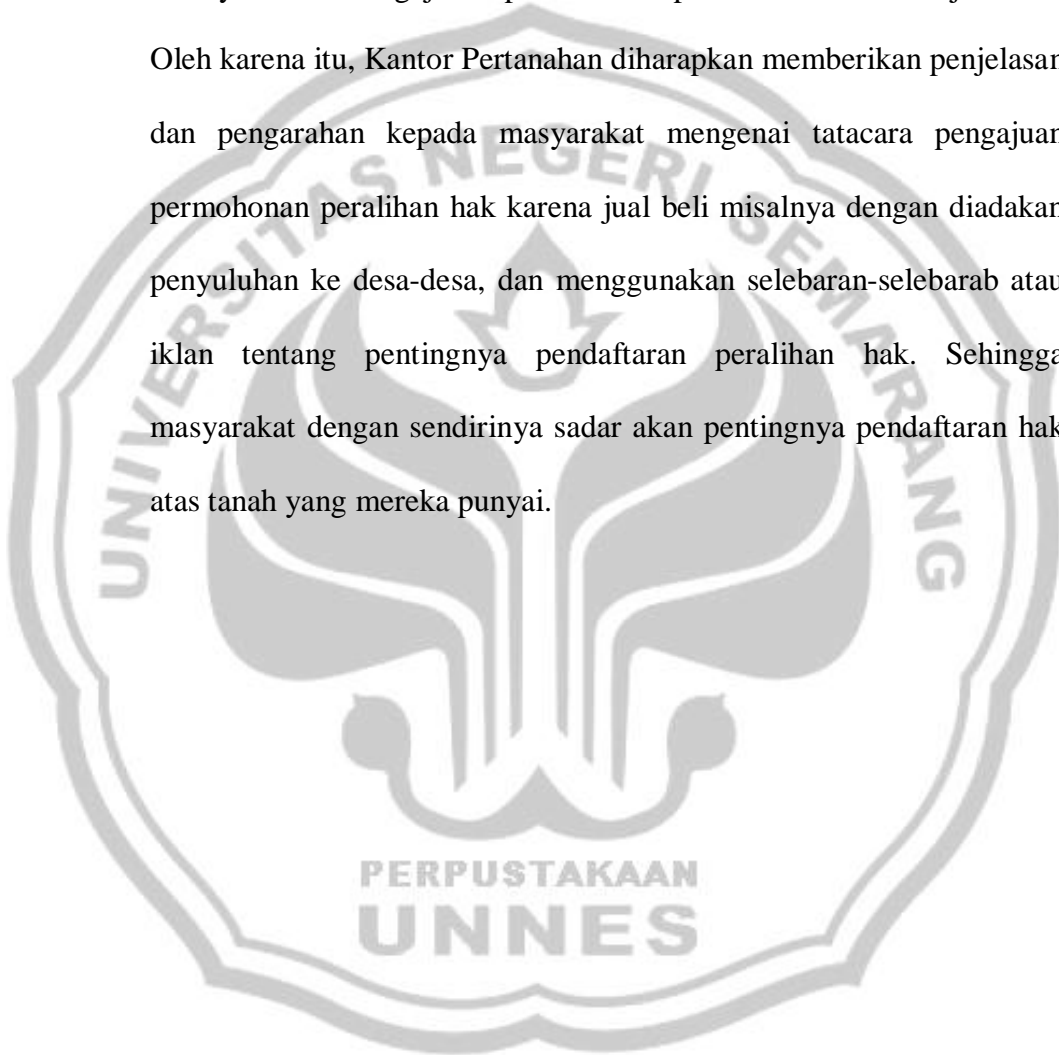
Kedua, upaya dari pihak pemohon atau pihak luar, 1) memberi himbauan kepada pemohon agar lebih teliti dalam mengajukan persyaratan pendaftaran peralihan hak, 2) menyelesaikan kasus sengketa terlebih dahulu yang berkenaan dengan tanah yang dimohonkan, 3) menghimbau PPAT untuk lebih teliti dalam pembuatan akta jual beli, 4) mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan, diharapkan selalu hadir dengan Sumber Daya Manusia yang lebih berkualitas, sistem manajemen yang baru sehingga setiap proses pendaftaran yang dilakukan bias tertata lebih baik dan selesai sesuai dengan waktunya, serta memanfaatkan teknologi yang ada misalnya dengan sistem online melalui internet agar memudahkan masyarakat memperoleh informasi-informasi tentang pendaftaran tanah dan masyarakat mengetahui bagaimana proses dari pendaftaran tanah tersebut sehingga kemajuan dan perkembangan dapat dirasakan oleh masyarakat.
2. Memberi peluang kepada masyarakat atau publik yang berfungsi sebagai badan konsultan profesional misalnya PPAT membantu masyarakat yang mengalami kendala atau masalah dalam proses pengurusan sertipikat tanah, membantu memenuhi persyaratan pendaftaran peralihan hak, memberikan masukan-masukan kepada pemohon dalam pendaftaran peralihan hak atas tanahnya, termasuk

untuk peralihan hak karena jual beli. Badan konsultan ini, hanya membantu atau memperlancar proses bagi Badan Pertanahan dan masyarakat yang membutuhkan.

3. Selama ini masih banyak masyarakat yang belum mengerti bagaimana caranya untuk mengajukan permohonan peralihan hak karena jual beli. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan diharapkan memberikan penjelasan dan pengarahan kepada masyarakat mengenai tatacara pengajuan permohonan peralihan hak karena jual beli misalnya dengan diadakan penyuluhan ke desa-desa, dan menggunakan selebaran-selebarab atau iklan tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak. Sehingga masyarakat dengan sendirinya sadar akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah yang mereka punyai.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman. 1983. *Beberapa aspek tentang Hukum Agraria, seri Hukum Agraria, seri Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.
- Effendi Paringin. 1986. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta: CV Rajawali.
- Maria SW. 2006. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Moleong, Lexy J. 1999. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah* pasal 40,45, dan 48.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Pasal 101, 104,105, 133, dan 134.
- Sangsun, Florianus. 2007. *Tata cara mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria*.