

**PERAHU**  
*(Penerangan Hukum)*  
**JURNAL ILMU HUKUM**



Diterbitkan oleh :  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS KAPUAS**

<b>PERAHU</b>	<b>Vol. 4</b>	<b>Nomor 2</b>	<b>Halaman</b> 1 - 72	<b>Sintang</b> <b>September</b> 2016	<b>ISSN</b> 2338 – 333X
---------------	---------------	----------------	--------------------------	--	----------------------------

**PERAHU**  
**JURNAL ILMU HUKUM**  
ISSN 2338 – 333X

Volume 4 Nomor 2, September 2016, Halaman 1-72

---

PERAHU. Terbit enam bulan sekali. Berisi tulisan yang berasal dari hasil penelitian dan kajian ~~analisis~~ kritis di bidang hukum.

**Penanggungjawab :**

Petrus Atong  
H.M. Kurniawan Candri  
Ahang Zainudin  
Felix Semau

**Pemimpin Umum :**

Robert Hoffman

**Pemimpin Redaksi :**

Rodin

**Wakil Pemimpin Redaksi :**

Sopian

**Sekretaris Redaksi :**

Antonius Erwandi

**Redaktur Pelaksana :**

Genopepa Sedia  
Rosika Tri Suprianti  
Nikodimus

**Tata Usaha :**

Batha Juariah  
Florensius Uyan  
Jenny Novelia

**Percetakan :**

Perc. Kurnia-Sintang

Alamat Redaksi dan Tata Usaha : Fakultas Hukum Universitas Kapuas, Jalan Y.C. Dewang Oeray  
Telp. 0565-22256 Faks. 0565-22256.

Redaksi mengundang para dosen/staf pengajar, mahasiswa, pengamat, praktisi dan lainnya yang berminat untuk memberikan tulisan mengenai bidang ilmu hukum. Tulisan dapat dikirim melalui pos atau e-mail. Tulisan yang dimuat adalah tulisan yang belum pernah diterbitkan pada media lain. Naskah diketik di atas kertas A4 spasi ganda sepanjang kurang lebih 10 halaman. Naskah yang dimuat dilakukan pengeditan tanpa mengurangi makna isi tulisan.

Ini tulisan di luar tanggung jawab percetakan.

Tulisan yang dimuat dalam jurnal ini  
tidak mewakili pendapat resmi  
Fakultas Hukum Universitas Kapuas



**DAFTAR ISI**

PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PASAL 37 AYAT (1) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SINTANG Robert Hoffman .....	1-35 ✓
DAMPAK AKTIVITAS PERTAMBANGAN EMAS TANPA IZIN ( PETI ) TERHADAP LINGKUNGAN HIDUP DI DESA BARU LOMBAK KECAMATAN, MELIAU KABUPATEN SANGGAU FX. Nikolas .....	36-46
PERANAN BADAN PERMUSYAWARATAN DESA (BPD) DALAM MENAMPUNG DAN MENYALURKAN ASPIRASI UNTUK MELESTARIKAN BUDAYA MASYARAKAT DI DESASOLAM RAYA KECAMATAN SUNGAI TEBELIAN KABUPATEN SINTANG Antonius Erwandi .....	47-58
PERJANJIAN TEMPAT PENITIPAN ANAK ORANG TUA YANG KURANG MAMPU DENGAN PERKUMPULAN SUNGAI KEHIDUPAN BORNEO DITINJAU DARI PASAL 1320 KUHPERDATA TENTANG SAHINYA PERJANJIAN Gadion .....	59-72

## PENGANTAR REDAKSI

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas anugerah-Nya jurnal ilmu hukum yang diberi nama "PERAHU" singkatan dari "Penerangan Hukum," dapat diterbitkan. Jurnal PERAHU terbit enam bulan sekali berisikan karya-karya tulisan yang diangkat dari hasil-hasil penelitian maupun ulasan-ulasan tentang hukum.

Jurnal PERAHU, Volume 4 Nomor 2, September 2016 kali ini menyajikan topik-topik mengenai : 1. Perulihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang. 2. Dampak Aktivitas Pertambangan Emas Tanpa Izin ( PETI ) Terhadap Lingkungan Hidup Di Desa Baru Lombak Kecamatan, Meliau Kabupaten Sanggau. 3. Peranan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) Dalam Menampung Dan Menyalurkan Aspirasi Untuk Melestarikan Budaya Masyarakat Di Desa Solam Raya Kecamatan Sungai Tebelian Kabupaten Sintang. 4. Perjanjian Tempat Penitipan Anak Orang Tua Yang Kurang Mampu Dengan Perkumpulan Sungai Kehidupan Borneo ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata Tentang Sahnya Perjanjian.

Akhir kata, semoga penerbitan PERAHU, jurnal ilmiah di bidang hukum ini dapat memberikan penerangan hukum sebagai upaya meningkatkan kesadaran hukum di setiap kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Selamat Membaca.

Redaksi



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PASAL 37 AYAT (1)  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN SINTANG**

Robert Hoffman<sup>1</sup>

**ABSTRAK**

**Kata Kunci :** Peralihan Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah atas peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian ini dengan judul : "Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sintang.". Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan sosiologis (empiris).

Dalam penelitian ini sebagai populasinya adalah pihak-pihak yang melaksanakan peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sedangkan yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang, Staf Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang pada urusan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sintang, Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah

dalam pengalamannya pernah melakukan peralihan hak atas tanah dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan di Kabupaten Sintang, dan Pihak yang melakukan transaksi jual-beli atas tanah yang dilakukan dibawah tangan. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis yuridis deskriptif kualitatif

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sintang dilakukan dengan syarat dan prosedur sebagaimana tercantum dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPPP) Peralihan Hak-Jual Beli pada Kantor Pertanahan, yang merupakan Lampiran dari Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005, yang dibuktikan dengan akta jual-beli yang dibuat dihadapan dan ditandatangani dihadapan PPAT, dan masih adanya beberapa faktor yang menghambat pendaftaran tanah dimana faktor penghambat pendaftaran tersebut datang dari PPAT, Kantor Pertanahan dan Masyarakat.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sudah tepat sebab peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibuktikan dengan akta jual-beli yang dibuat dihadapan dan ditandatangani dihadapan PPAT dan Faktor-faktor yang menghambat peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan

<sup>1</sup> Peneliti adalah Dosen Tetap di Fakultas Hukum Universitas Kapuas Sintang



Kabupaten Sintang yaitu : faktor budaya hukum dari PPAT, Kantor Pertanahan dan Kantor Perpajakan, dan faktor substansi hukum khususnya dari peraturan-peraturan mengenai pendaftaran tanah atas peralihan hak yang belum disebarluaskan ataupun disosialisasikan kepada masyarakat luas.

Dari hasil kesimpulan penulis sarankan agar peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat dipertahankan untuk masa-masa yang akan datang, dan Faktor-faktor yang menghambat peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang agar diperbaiki lagi, khususnya pada faktor struktur hukum yakni peramiran-peraturan mengenai peralihan hak atas tanah agar disebarluaskan kepada masyarakat luas dan faktor budaya hukum yakni PPAT, Kantor Pertanahan dan Kantor Pajak agar dapat menumbuhkan sikap melayani masyarakat dengan cepat dan tepat.

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia hingga saat ini telah memiliki berbagai macam instrumen yuridis dalam mengatur bidang pertanahan mulai dari UUPA<sup>2</sup> hingga pada peraturan-peraturan pelaksanaannya seperti peraturan pemerintah, peraturan menteri dan peraturan-peraturan lainnya. Keberadaan instrumen yuridis tersebut tentunya memberikan kebahagiaan, sebah

dengan hadirnya instrumen yuridis tersebut dapat memberikan jaminan dan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan tanah bagi setiap orang atau badan-badan hukum di seluruh Indonesia.

Mengingat besar dan pentingnya peranan hak-hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat ini, maka agar tanah mempunyai status hukum yang pasti diperlukan adanya landasan hukum yang mantap. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan konsisten.
2. Penyelenggaraan pendaftaran yang efektif.<sup>3</sup>

Dalam rangka menuju terwujudnya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah dilakukan pendaftaran hak atas tanah yang pelaksanaannya didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya, yang mempunyai tujuan pokok yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur,
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhaan dalam hukum pertanahan,

<sup>2</sup> Singkatan dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembatan Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043), selanjutnya dalam penelitian ini disebut dengan UUPA.

<sup>3</sup> Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, hlm. 69.



3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya,
4. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Oleh karena itu dalam Pasal 19 UUPA mengharuskan kepada masyarakat untuk mengadakan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah di seluruh wilayah Indonesia. Adapun tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah seperti yang diperintahkan dalam Pasal 19 UUPA tersebut yaitu :

1. Bagi pemegang hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dan dengan mudah dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya.
2. Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli atau calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan.
3. Bagi pemerintah untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahannya.

Adapun kewajiban pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah, meliputi kegiatan sebagai berikut :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Peraturan pelaksanaan tentang pendaftaran tanah yaitu : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696), selanjutnya dalam penelitian ini disebut dengan PP No. 24 Tahun 1997. Peraturan pemerintah tersebut memberikan jaminan dan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan tanah berupa : pemberian sertifikat kepada setiap pemegang hak atas tanah di seluruh Indonesia yang melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa : "Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana tujuan dari pendaftaran tanah, maka kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah." Pengertian sertifikat itu menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 adalah : "Surat tanda bukti hak ..."

Jadi dengan adanya PP No. 24 Tahun 1997, maka setiap orang atau badan hukum di seluruh Indonesia sebagai pemegang hak atas tanah dapat terjamin dan memiliki kepastian hukum terhadap hak kepemilikan tanahnya, sebab pemerintah, dalam hal ini aparaturnya di Kantor Pertanahan akan memberikan sertifikat ketika dilakukannya pendaftaran tanah.

Menurut PP No. 24 Tahun 1997, bahwa sertifikat yang diberikan itu bukan hanya pada proses pendaftaran tanah untuk pertama kali saja namun mencakup juga dalam proses pendaftaran tanah atas peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Penulis dalam penelitian ini memfokuskan pada pendaftaran tanah atas peralihan hak atas tanah melalui jual beli.



Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah atas peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lebih lengkapnya Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan sebagai berikut :

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

Jadi, dari ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 di atas dapat diartikan bahwa sertifikat tanah akan diberikan oleh aparatur pemerintah di Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran tanah jika ada bukti akta peralihan hak atas tanah jual-beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan sebaliknya, jika tidak terdapat bukti akta peralihan hak atas tanah jual-beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, maka pendaftaran tanah tidak akan dilakukan dan tentunya sertifikat tanah juga tidak akan diberikan yang berujung pada kerugian bagi pemegang hak atas tanah, sebab tidak ada lagi jaminan dan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut.

Daerah Kabupaten Sintang sebagai salah satu daerah kabupaten di Provinsi Kalimantan Barat, dalam

perkembangannya terus menjadi perhatian bagi setiap orang atau badan hukum yang ingin mengembangkan segala potensi yang ada di daerah tersebut. Pada saat ini, pembangunan di daerah Kabupaten Sintang terus bertumbuh dan berkembang, mulai dari sektor perumahan dan pemukiman, perkebunan, peternakan, perkantoran dan lain sebagainya. Kondisi ini memperlihatkan bahwa tanah yang terbentang luas di daerah Kabupaten Sintang memiliki peranan penting bagi setiap orang atau badan hukum dalam memenuhi kebutuhannya.

Berdasarkan hasil pra-penelitian penulis di masyarakat terdapat suatu anggapan bahwa pendaftaran tanah terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli sangat sulit dilakukan sehingga masih banyak orang belum mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Sintang. Apabila kondisi ini terus terjadi maka dapat menimbulkan kerugian bagi si pemegang hak atas tanah sebab mereka tidak memiliki sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian ini yang diberi judul : "Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sintang" dengan permasalahan yang akan dibahas adalah yaitu : 1). Bagaimanakah peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?; dan 2). Faktor-faktor apa saja yang menghambat peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang?



## TINJAUAN PUSTAKA

### Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pengertian hak atas tanah, masing-masing ahli memberikan pendapatnya. Menurut Mertokusumo<sup>4</sup> dan Perangin<sup>5</sup> bahwa pengertian hak atas tanah adalah : "Hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya." Menurut Sumardjono<sup>6</sup> bahwa pengertian Hak atas Tanah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai :

Hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Menurut Hutagalung<sup>7</sup> bahwa pengertian hak atas tanah adalah : "Hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum." Sedangkan

menurut Harsono<sup>8</sup>, bahwa : "Pengertian hak atas tanah yang disebutnya sebagai hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang di haki." Hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu :

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha (HGU),
- c. Hak Guna Bangunan (HGB),
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak Memhuka Tanah,
- g. Hak Memungut Hasil Puitan.
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara meliputi : hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Hak Milik adalah hak yang sifatnya sangat khusus, yang bukan sekedar berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Hak ini diperuntukkan khusus bagi Warga Negara Indonesia, baik untuk tanah yang diusahakan maupun untuk keperluan membangun diatasnya.

Sifat hak ini tidak terbatas jangka waktunya, dapat beralih karena pewarisan, hibah, hibah wasiat serta dapat dipindahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Dapat pula dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Dalam Pasal 20 UUPA dinyatakan, bahwa Hak Milik adalah hak

<sup>4</sup> Mertokusumo, Sudikno, dalam Santoso, Lrip. 2010. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Keenam Prenada Media Grup, hlm. 49.

<sup>5</sup> Perangin, Effendi. 1986. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Rajawali, hlm. 219.

<sup>6</sup> Sumardjono, S. W. Maria. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta : Kompas, hlm. 128.

<sup>7</sup> Hutagalung, Arie Sukanti dan Gunawan, Markus, 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta : Rajawali Press., hlm. 29.

<sup>8</sup> Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Op. Cit.*, hlm. 262.



atas tanah yang "terkuat dan terpenuh." Artinya diantara hak-hak atas tanah, hak miliklah yang tidak ada batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa tanah itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Tetapi dengan pembatasan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA. Dalam Memori Penjelasan Pasal 6 tersebut ditegaskan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah boleh dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Pemakaian (atau tidak dipakainya) tanah dengan cara merugikan atau menyebabkan dirugikannya masyarakat, tidak dapat dibenarkan. Hal ini berarti, bahwa tanah itu harus dipergunakan sesuai dengan keadaan dan sifat dari pada haknya. Dengan demikian baulah penggunaan itu dapat bermanfaat, baik bagi yang punya maupun bagi masyarakat dan negara.

Fungsi sosial hak atas tanah dapat pula berarti bahwa tanah harus dipelihara dengan sebaik-baiknya oleh setiap orang yang bersangkutan. Tanah harus dipelihara sedemikian rupa hingga kerusakan dapat dicegah dan kesuburannya bertambah. Dalam Pasal 15 UUPA ditegaskan bahwa siapa saja yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan harus memeliharanya, bukan hanya pemiliknya saja. Dengan adanya fungsi sosial ini tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan tidak ada artinya sama sekali.

Dalam UUPA diperhatikan pula kepentingan perseorangan. Seperti yang dikemukakan dalam Memori Penjelasan tentang Pasal 6 ini, bahwa harus diadakan keseimbangan diantara kepentingan

perseorangan dan kepentingan umum. Kedua-duanya itu harus saling mengimbangi. Dengan demikian diharapkan tercapainya cita-cita yang diinginkan, yakni kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat.

Berbeda dengan Hak Milik, untuk hak atas tanah yang lain, seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, merupakan hak atas tanah juga akan tetapi tujuan penggunaannya hanya dibatasi, misalnya untuk mendirikan bangunan, jadi tidak boleh misalnya hak ini dipergunakan untuk tanah pertanian, perkebunan, perikanan dan sejenisnya. Masa berlaku HGB pun dibatasi hanya 30 tahun, akan tetapi dapat diperpanjang selama 20 tahun, demikian seterusnya sepanjang mendapat persetujuan dari pemerintah, dapat dibebani dengan hak tanggungan, diwariskan dan dijual beli tanpa harus meminta ijin dari pemerintah.

Sedangkan Hak Pakai atas tanah negara masa berlakunya dibatasi paling lama 20 tahun dan dapat diperpanjang lagi 20 tahun serta demikian seterusnya sepanjang direstui oleh pemerintah. Penggunaannya jelas dibatasi hanya untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanahnya, namun tanah ini bisa dibebani dengan hak tanggungan, diwariskan atau dialihkan oleh pemegang haknya kepada pihak lain dengan syarat harus memperoleh persetujuan/ijin terlebih dahulu dari pemerintah.

Pengertian hak untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat lebih mengacu kepada hak seseorang yang telah memperoleh manfaat dari tanah yang dikuasai oleh negara. Dalam hal ini tanah tersebut masih dalam kekuasaan negara dan seseorang dapat menggarapnya untuk diusahakan. Tanah tersebut dapat beralih kepemilikannya setelah terlebih dahulu dimohonkan haknya dengan didaftarkan



ke Kantor Pertanahan setempat sehingga tanah tersebut beralih menjadi tanah hak milik. Seorang yang menjadi pemegang hak atas tanah tidak dapat memberikan hak miliknya dengan begitu saja karena hak tersebut merupakan kewenangannya namun yang dapat dilakukannya adalah mengalihkan atau melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya. Dengan melepaskan hak atas tanah maka tanah tersebut menjadi tanah negara. Tanah negara dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu tanah negara bebas dan tanah negara tidak bebas. Tanah negara bebas adalah tanah negara yang langsung dibawah penguasaan negara, di atas tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dipunyai oleh pihak lain selain negara.<sup>9</sup>

Tanah negara bebas ini bisa langsung dimohon oleh kita kepada negara/pemerintah dengan melalui suatu prosedur tertentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sedangkan tanah negara tidak bebas adalah tanah negara yang di atasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak pihak lain, misalnya : tanah negara yang di atasnya ada hak pengelolaan yang dipunyai oleh Perum Perumnas. Berlakunya hak pengelolaan ini adalah sepanjang oleh negara untuk memberikan sebagian tanahnya kepada pihak ketiga seperti kita dengan scijin pemerintah (dalam hal ini Kepala BPN) untuk menjadi hak milik.

Hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Pada hakekatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk dua tujuan, pertama : untuk

diutamakan, misalnya untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan/tambak, peternakan dan lain sebagainya. Kedua, tanah dipakai sebagai tempat membangun sesuatu, seperti untuk membangun gedung, bangunan air, jalan, jembatan, lapangan olah raga, pelabuhan dan lain-lain. Jadi semua hak atas tanah itu adalah hak untuk memakai tanah.

Jadi, dari beberapa pengertian hak atas tanah diatas dapat dikatakan dalam penelitian ini bahwa yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah : "hak yang memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menguasai tanah sesuai haknya masing-masing meliputi Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara meliputi : hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian."<sup>10</sup>

Istilah "peralihan" berasal dari kata dasar "alih" yang diartikan sebagai "ganti, tukar, pindah, atau ubah" sehingga kata "peralihan" dapat diartikan sebagai "pengantian", "pertukaran", "perpindahan", atau "perubahan."<sup>11</sup> Oleh karena itu, kalimat "peralihan hak atas tanah" dapat juga disebut dengan pengantian hak atas tanah, pertukaran hak atas tanah, perpindahan hak atas tanah, atau perubahan hak atas tanah.

Berkenaan dengan pengertian tentang peralihan hak atas tanah, banyak pihak telah memberikan pendapatnya. Menurut Kurniawan,<sup>12</sup> bahwa : "Peralihan

<sup>9</sup> Parlindungan, AP. 1997. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung : Mandar Maja, hlm.135.

<sup>10</sup> Yuniy, Tanri Sip. 1987. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Jakarta : Agung Media Mulin, hlm.26.

<sup>11</sup> Kurniawan Nocer. 2013. *Peraturan PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah* <http://kurniawanocer.blogspot.com/2013/01/html>.



hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>12</sup> Menurut Kuswanto,<sup>13</sup> bahwa : "Peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa hukum dimana subyek kepemilikan tanah beralih dari seseorang (A) ke orang lain (B). Menurut Faruq,<sup>14</sup> bahwa : "Perubahan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain." Sedangkan menurut Sugiarti dan Prastuti,<sup>14</sup> bahwa : "Pengertian peralihan hak atas tanah yaitu beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan baik karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum kepada pihak lain.

Jadi, dari beberapa pendapat di atas dapatlah disimpulkan bahwa pengertian peralihan hak atas tanah adalah : "peristiwa hukum pemindahan hak atas tanah dari suatu pihak kepada pihak lain, atau dengan kata lain hak atas tanah yang semula dipunyai oleh suatu pihak berpindah ke pihak lain akibat adanya perbuatan hukum." Menurut Muzajjanah

bahwa perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah meliputi : 1). Jual beli, 2). Tukar menukar, 3). Hibah, 4). Pemberian menurut hukum adat, 5). Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, dan 6). Hibah wasiat atau legaat.<sup>15</sup>

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut, kecuali hibah wasiat, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Sedangkan dalam hal perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berupa hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemberi wasiat meninggal dunia.<sup>16</sup>

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika

diunduh melalui [www.google.com](http://www.google.com), Kamis, 23 Januari 2015, Pukul. 24.22 Wib.

<sup>12</sup> Kuswanto, Heru. 2011. Modul PPHAT 7 Peralihan Hak Atas Tanah Dan Binya Jual Beli Tanah. <http://dosca.narotama.ac.id/wp-content/uploads/2011/05/>.pdf. diunduh melalui [www.google.com](http://www.google.com), Kamis, 23 Januari 2015, Pukul. 24.22 Wib.

<sup>13</sup> Faruq, Denyel. 2011. Pelaksanaan Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. <https://deryelfaruq.wordpress.com>. diunduh melalui [www.google.com](http://www.google.com), Kamis, 23 Januari 2015, Pukul. 24.22 Wib.

<sup>14</sup> Sugiarti, Sri Aji dan Prastuti, Novi. 2003. *Sistem Informasi Pengolahan Data Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kawawang Bndong* : Unikom, diunduh melalui [www.google.com](http://www.google.com), Kamis, 23 Januari 2015, Pukul. 24.22 Wib.

<sup>15</sup> Muzajjanah, Atica. 2007. *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto*. Semarang : Program Pascasarjana Universitas Diponegoro., hal. 59. [http://eprints.udip.ac.id/15381/1/Azies\\_Muzajjanah.pdf](http://eprints.udip.ac.id/15381/1/Azies_Muzajjanah.pdf), diunduh melalui [www.google.com](http://www.google.com), pada hari Selasa, 21 Januari 2015, Pukul. 01.51 Wib.

<sup>16</sup> *Ibid*.



dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut mengartikan bahwa syarat utama agar peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan ke kantor pertanahan, adalah : akta PPAI. Keharusan adanya akta PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dikarenakan akta PPAT dipandang sebagai sumber utama dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997, bahwa : “Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah..”

Jadi, dapat disimpulkan dalam penelitian ini bahwa fungsi akta PPAI dalam proses peralihan hak atas tanah adalah sebagai sumber utama dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Akta PPAT menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya dalam penelitian ini disebut dengan PerkaBPN No. 3 Tahun 1997, yaitu :

Pasal 95

(1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah :

- a. Akta jual beli, yaitu : akta yang dibuat oleh PPAT sebagai akta peralihan hak karena jual beli.
- b. Akta tukar menukar, yaitu : akta yang dibuat oleh PPAT

sebagai akta peralihan hak karena tukar menukar.

- c. Akta hibah, yaitu : akta yang dibuat oleh PPAT sebagai akta peralihan hak karena hibah.
- d. Akta pemasukan ke dalam perusahaan, yaitu : akta yang dibuat oleh PPAT sebagai akta peralihan hak karena pemasukan dalam perusahaan.
- e. Akta pembagian hak bersama, yaitu : akta yang dibuat oleh PPAT sebagai akta peralihan hak karena pembagian hak bersama.
- f. Akta pemberian hak tanggungan, yaitu : akta yang dibuat oleh PPAT sebagai akta peralihan hak karena adanya pemberian hak tanggungan.
- g. Akta pemberian HGB atas tanah Hak Milik, yaitu : akta yang dibuat oleh PPAT sebagai akta peralihan hak karena adanya pemberian HGB atas tanah Hak Milik.
- h. Akta pemberian hak pakai atas tanah Hak Milik, yaitu : akta yang dibuat oleh PPAT sebagai akta peralihan hak karena adanya pemberian hak pakai atas tanah Hak Milik.

Selanjutnya, menurut ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa untuk membuat akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan; dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu



tersebut, PP No. 24 Tahun 1997 tidak menjelaskan lebih lanjut tentang tempat dan kepada siapa si pembuat akta dan para saksi itu hadir, sehingga dalam hal ini penulis menafsirkannya bahwa tempat hadirnya para pihak dan saksi adalah Kantor PPAT sehingga ditempat itulah mereka berhadapan dengan PPAT.

Penafsiran penulis didasari dari ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52), selanjutnya dalam penelitian ini disebut dengan PP No. 37 Tahun 1998, yang dalam Pasal 20-nya menyatakan sebagai berikut:

- (1) PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya.
- (2) PPAT wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri.

Begitu juga dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya dalam penelitian ini disebut dengan PerkaBPN No. 23 Tahun 2009, yang dalam ketentuan Pasal 46-nya menyatakan sebagai berikut:

- (1) PPAT wajib berkantor di 1 (satu) kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Dalam hal PPAT merangkap jabatan sebagai Notaris, maka

kantor tempat melaksanakan tugas jabatan PPAT wajib di tempat yang sama dengan kantor Notarisnya.

- (3) Selain berkantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) PPAT tidak dibenarkan membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya dengan maksud menawarkan jasa kepada masyarakat.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat penulis tafsirkan bahwa: oleh karena PPAT diharuskan memiliki kantor, maka tempat hadir para pihak dan saksi dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 adalah Kantor PPAT atau Kantor Notaris yang merangkap PPAT. Oleh karena itu, dalam tulisan ini dapat disimpulkan bahwa pembuatan akta peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kantornya.

Selanjutnya, menurut ketentuan Pasal 39 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa:

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
  - a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    - 1) Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala



- Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah; dan
- 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh PPAT telah dinyatakan dalam ketentuan Pasal 40 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

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

- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Jadi, ketentuan di atas mewajibkan PPAT untuk menyampaikan akta berikut dokumen-dokumennya kepada kantor pertanahan dalam kurun waktu selama 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta tersebut. Hal ini mengartikan bahwa penyampaian akta oleh PPAT sejak ditandatanganinya akta tidak boleh melewati hari ke-8, tapi harus berada dalam waktu 7 (tujuh) hari.

Jika PPAT tidak melaksanakan ketentuan tersebut maka PPAT dikenakan sanksi, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

#### Pasal 62

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diherikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa



teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Judi, berdasarkan ketentuan tersebut, sanksi yang dikenakan kepada PPAT yang mengabaikan tugasnya adalah : tindakan administratif berupa : teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Setelah PPAT menyampaikan akta berikut dokumen-dokumennya kepada kantor pertanahan sesuai dengan waktu yang ditentukan maka selanjutnya kantor pertanahan memproses pendaftaran. Namun demikian, PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah jika salah syarat yang ditentukan tidak dipenuhi, sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

Pasal 45

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah 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. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat

(1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);

- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan 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; atau
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

(2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.

(3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Jika Kepala Kantor Pertanahan tidak melaksanakan ketentuan tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan dikenakan sanksi, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 63 PP No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut :



Pasal 63

Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jadi, berdasarkan ketentuan tersebut, sanksi yang dikenakan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang mengabaikan tugasnya adalah : sanksi administratif.

**Faktor-faktor yang Menghambat Peralihan Hak Atas Tanah**

Pada bagian terdahulu telah dikemukakan bahwa peralihan hak atas tanah merupakan peristiwa hukum pemindahan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, atau dengan kata lain hak atas tanah yang semula dipunyai oleh suatu pihak berpindah ke pihak lain akibat adanya perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dalam pengaturannya : "hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku." Hal ini mengartikan bahwa aturan yang tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut merupakan pedoman untuk melaksanakan pendaftaran tanah atas peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Pelaksanaan suatu peraturan perundang-undangan tidak selalu efektif, terkadang dapat juga mengalami hambatan. Begitu juga halnya dengan pelaksanaan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah atas peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Untuk mengukur

efektivitas peraturan perundang-undangan dapat dilakukan dengan teori efektivitas hukum. Kata efektivitas berasal dari kata dasar efektif dalam bahasa Latin "*efficere*" yang mengandung arti menimbulkan, mencapai hasil. Efektivitas lebih mengarah pada nuansa hasil (hasil guna, *doeltreffendheid*). Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, efektivitas diartikan sebagai hasil akibat, dalam keadaan berhasil atau sesuatu yang dapat menghasilkan atau membuahkan, mengakibatkan.<sup>17</sup> Untuk mengetahui efektif-tidaknya pelaksanaan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dapat dilihat dari teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh para ahli sebagai berikut :

1. Menurut Lawrence M Friedman<sup>18</sup> bahwa : "hukum itu merupakan gabungan antara komponen substansi, struktur dan kultur. Komponen substansi yaitu sebagai output dari sistem hukum, berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur. Komponen struktur hukum yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Sedangkan komponen kultur hukum yaitu terdiri dari nilai-nilai dan sikap-sikap yang memengaruhi bekerjanya hukum yang oleh Achmad

<sup>17</sup> Poerwadarminta, W.J.S., 1975. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka, hlm. 16.

<sup>18</sup> Lawrence M. Friedman dalam Warasah, Esri. 2005. *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*. Semarang : Suryandaru Utama, hlm.29.



Ali<sup>19</sup> dikatakan sebagai suasana pikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalahgunakan.<sup>20</sup>

2. Menurut Soerjono Soekanto<sup>20</sup> bahwa :  
"efektivitas hukum dapat dilihat dari :
  - a. Faktor hukumnya sendiri.
  - b. Penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum.
  - c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
  - d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
  - e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup."

Berdasarkan teori efektivitas hukum tersebut, maka untuk mengetahui efektif atau tidaknya pelaksanaan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, penulis dalam penelitian ini menggunakan pendekatan 3 (tiga) komponen hukum, yaitu komponen substansi, struktur dan kultur, sebagai berikut :

1. Komponen substansi hukum dalam penelitian ini berkenaan dengan peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur atau singkatnya berkenaan dengan hukumnya sendiri. Terkait dengan hal ini, Lon L. Fuller<sup>21</sup> mengatakan bahwa :

1. Peraturan-peraturan tidak boleh mengandung sekadar keputusan-keputusan yang bersifat *ad hoc*.
2. Peraturan-peraturan yang telah dibuat itu harus diumumkan.
3. Peraturan tidak boleh berlaku surut.
4. Peraturan-peraturan disusun dalam rumusan yang bisa dimengerti.
5. Suatu sistem tidak boleh mengandung peraturan-peraturan yang bertentangan satu sama lain.
6. Peraturan-peraturan tidak boleh mengandung tuntutan yang melebihi apa yang dapat dilakukan.
7. Peraturan tidak boleh sering dirubah-ubah.
8. Harus ada kecocokan antara peraturan yang dimaksudkan dengan pelaksanaannya sehari-hari.

Menurut Zainuddin Ali<sup>22</sup> bahwa :  
"kaidah hukum harus memenuhi syarat, yaitu berlaku secara yuridis, sosiologi, filosofis." Begitu juga menurut Ronny Hanitijo Soemitro<sup>23</sup> yang mengutip pendapat Metzger mengatakan bahwa :

- a. Makna atau isi aturan-aturan hukum itu harus mudah ditangkap atau dipahami.
- b. Isi aturan-aturan hukum harus diketahui masyarakat luas.
- c. Aturan-aturan hukum harus dimobilisasi dengan bantuan aparat administrasi dan warga masyarakat.

<sup>19</sup> Ali, Achmad. 2008. *Mengungkap Realitas Hukum*. Jakarta : Prenada Media Group, hlm.9-10.

<sup>20</sup> Soekanto, Soerjono. 2010. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta : Rajawali Pers., hlm. 8.

<sup>21</sup> Warasih, Basri. *Pravata Hukum...*, Op. Cit, hlm. 31.

<sup>22</sup> Zainuddin Ali. 2006. *Sosiologi Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika., hlm. 94.

<sup>23</sup> Soemitro, Ronny Hanitijo. 1989. *Studi Hukum dan Kemiskinan*. Semarang : Tugu Muda, hlm. 46.



- d. Tersedianya mekanisme penyelesaian sengketa yang mudah dihubungi dan dimasuki warga masyarakat serta efektif untuk menyelesaikan sengketa itu.

Isi aturan-aturan hukum yang harus diketahui masyarakat luas tersebut juga dinyatakan oleh Sa'jipto Rahardjo<sup>24</sup> bahwa : "orang harus mengetahui adanya peraturan. Menurut Pasal 94 dan Pasal 95 UU No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, bahwa naskah peraturan yang telah diundangkan dalam lembaran negara atau lembaran daerah harus disebarluaskan, yang dinyatakan sebagai berikut :

Pasal 94 :

Penyebarluasan Peraturan Daerah Provinsi atau Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang telah diundangkan dalam Lembaran Daerah dilakukan bersama oleh DPRD dan Pemerintah Daerah Provinsi atau Kabupaten/Kota.

Pasal 95 :

Naskah Peraturan Perundang-undangan yang disebarluaskan harus merupakan salinan naskah yang telah diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia, Berita Negara Republik Indonesia, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia, Lembaran Daerah, Tambahan Lembaran Daerah, dan Berita Daerah.

Bahkan menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan

Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan, selanjutnya disingkat Perpres No. 1 Tahun 2007 dinyatakan bahwa : "Pemerintah wajib menyebarluaskan peraturan perundang-undangan yang telah diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia dan Berita Negara Republik Indonesia." Apabila pengaturan pasal tersebut dijadikan unsur-unsur, maka yang menjadi unsur-unsur dalam Pasal 29 ayat (1) Perpres No. 1 Tahun 2007 tersebut adalah : 1). peramiran perundang-undangan yang telah diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia dan Berita Negara Republik Indonesia wajib discharluaskan dan 2). Penyebarluasan tersebut merupakan kewajiban pemerintah.

Untuk mengimplementasikan Pasal 29 ayat (1) di atas, maka pemerintah dalam melaksanakan kewajiban untuk menyebarluaskan peraturan perundang-undangan wajib pula memperhatikan ketentuan-ketentuan lain yang terdapat dalam Perpres No. 1 Tahun 2007 yaitu : Pasal 29 ayat (4) dan (5) tentang sasaran dan tujuan penyebarluasan peraturan perundang-undangan dan Pasal 29 ayat (6) juncto Pasal 31, 32, 33 dan Pasal 34 tentang tata cara penyebarluasan peraturan perundang-undangan melalui media cetak, media elektronik, kegiatan-kegiatan lain dan sosialisasi.

Ketentuan Pasal 29 ayat (4) dan (5) Perpres No. 1 Tahun 2007 tentang sasaran dan tujuan penyebarluasan peraturan perundang-undangan menyatakan bahwa : "penyebarluasan peraturan perundang-undangan dimaksudkan agar masyarakat mengerti dan memahami maksud-maksud yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan dimaksud, sehingga dapat melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dimaksud." Yang dimaksud masyarakat adalah lembaga

<sup>24</sup> Rahardjo, Sa'jipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm.70.



negara, kementerian/lembaga pemerintah non departemen (LPND), pemerintah daerah, pihak terkait lainnya dan masyarakat di lingkungan non pemerintah lainnya.

Ketentuan Pasal 29 ayat (4) dan (5) Perpres No. 1 Tahun 2007 tentang sasaran dan tujuan penyebaran peraturan perundang-undangan tersebut wajib diperhatikan oleh pemerintah dalam mengimplementasikan kewajibannya, sebab ketentuan pasal tersebut memberikan hak kepada masyarakat untuk mengerti dan memahami maksud-maksud yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan dimaksud. Pemberian hak tersebut bertujuan untuk melaksanakan maksud-maksud yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan dimaksud. Pemberian hak kepada masyarakat tersebut mengartikan bahwa bila masyarakat tidak terpenuhi haknya dalam hal memperoleh pengertian dan pemahaman yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan maka ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut tidak dapat dilaksanakan masyarakat.

Begitu pula dengan ketentuan Pasal 29 ayat (6) juncto Pasal 31, 32, 33 dan Pasal 34 Perpres No. 1 Tahun 2007 tentang tata cara penyebaran peraturan perundang-undangan melalui media cetak, media elektronik, kegiatan-kegiatan lain dan sosialisasi. Pasal 29 ayat (6) Perpres No. 1 Tahun 2007 menyebutkan bahwa penyebaran dilakukan melalui 3 (tiga) cara sekaligus yaitu melalui media cetak, media elektronik dan cara lainnya. Sementara itu Pasal 31, 32, 33 dan Pasal 34 Perpres No. 1 Tahun 2007 menyebutkan bahwa : dalam rangka penyebaran melalui media cetak :

- a. Menteri menyampaikan salinan peraturan perundang-undangan yang diundangkan dalam

Lembaran Negara Republik Indonesia, dan Berita Negara Republik Indonesia kepada Kementerian/Lembaga yang memprakarsai atau menetapkan peraturan perundang-undangan tersebut; dan menyediakan salinan peraturan perundang-undangan yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia, dan Berita Negara Republik Indonesia bagi masyarakat yang membutuhkan.

- b. Sekretariat Negara dan Sekretariat Kabinet menyampaikan salinan otentik naskah peraturan perundang-undangan yang disahkan atau ditetapkan oleh Presiden, baik yang diundangkan maupun yang tidak diundangkan kepada Lembaga Negara, Kementerian/Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah dan pihak terkait.
- c. Sekretariat Lembaga menyampaikan salinan otentik naskah peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Lembaga yang bersangkutan, yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia kepada Lembaga Negara, Kementerian/Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan pihak terkait.
- d. Sekretariat Kementerian/sekretariat Lembaga menyampaikan salinan otentik naskah peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Kementerian/Lembaga yang bersangkutan, yang diundangkan dalam Berita Negara Republik Indonesia kepada Lembaga Negara, Kementerian/Lembaga Pemerintahan Non Departemen, dan pihak terkait. Pihak yang



untuk keperluan tertentu membutuhkan salinan otentik peraturan perundang-undangan dapat mengajukan permintaan kepada Sekretariat Negara, Sekretariat Kabinet, sekretariat Kementerian dan sekretariat Lembaga yang bersangkutan.

Dalam rangka penyebarluasan melalui media elektronik, Sekretariat Negara, Sekretariat Kabinet, sekretariat Lembaga, dan sekretariat Kementerian/ sekretariat Lembaga menyelenggarakan sistem informasi peraturan perundang-undangan yang berbasis internet. Disamping itu, penyebarluasan peraturan perundang-undangan melalui media cetak dan media elektronik dapat melakukan dalam bentuk kegiatan-kegiatan lain. Dalam rangka penyebarluasan peraturan perundang-undangan dengan cara lain, dapat melakukan sosialisasi baik sendiri-sendiri maupun bekerjasama dengan menteri dan/atau lembaga terkait lain. Sosialisasi dilakukan dengan cara tatap muka atau dialog langsung, berupa ceramah, workshop/seminar, pertemuan ilmiah, konferensi pers dan cara lainnya.

Ketentuan pasal-pasal tersebut di atas wajib pula diperhatikan oleh pemerintah dalam mengimplementasikan kewajibannya untuk menyebarluaskan peraturan perundang-undangan. Sebab ketentuan pasal-pasal tersebut telah memberikan kepastian kepada masyarakat bahwa hak untuk mengerti dan memahami maksud-maksud yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan diperoleh masyarakat melalui media cetak, media elektronik, kegiatan-kegiatan lain dan sosialisasi. Hal ini mengartikan bahwa bila peraturan perundang-undangan tidak disebarluaskan melalui media cetak, media elektronik, kegiatan-kegiatan lain dan sosialisasi, maka masyarakat tidak dapat memperoleh haknya untuk mengerti

dan memahami maksud-maksud yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

Jadi berdasarkan ketentuan Perpres No. 1 Tahun 2007 tersebut maka seluruh peraturan perundang-undangan yang telah diundangkan wajib disebarluaskan kepada masyarakat. Secara etimologis, istilah frasa/kata "penyebarluasan" dari Kamus Bahasa Indonesia adalah proses, cara atau perbuatan menyebarkan ke mana-mana dan menjadikan merata berita dan lain sebagainya<sup>15</sup>. Terkait dengan itu, maka yang dapat menjadi unsur-unsur dalam penyebarluasan peraturan perundang-undangan adalah : 1). Peraturan perundang-undangan merupakan suatu berita dan 2). Sebagai berita, maka penyebaran peraturan perundang-undangan tersebut memerlukan cara, proses atau perbuatan, 3) Sebagai berita, maka penyebaran peraturan perundang-undangan dilakukan secara merata kemana-mana. Namun demikian, bila mengacu pada ketentuan Perpres No. 1 Tahun 2007, maka penyebarluasan peraturan perundang-undangan bukan hanya sekedar melakukan cara, proses atau perbuatan menyebarkan peraturan perundang-undangan merata ke mana-mana melainkan agar masyarakat mengerti dan memahami maksud-maksud yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan dimaksud, sehingga dapat melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dimaksud (Pasal 29 ayat (4) Perpres P5).

Dengan demikian, penyebarluasan peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah proses, cara atau perbuatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk

<sup>15</sup> Anwar, Dessy. 2003. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Surabaya : Amelis, hlm. 406.



menyebarkan peraturan perundang-undangan secara merata sebagai suatu berita atau informasi agar masyarakat mengerti dan memahami maksud-maksud yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia sehingga dapat melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Salah satu prinsip negara hukum adalah asas legalitas yang mengandung makna bahwa setiap tindakan hukum pemerintahan dan warga negara harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam asas legalitas itulah maka pentingnya untuk menyebarkan peraturan perundang-undangan sebagai salah satu jenis peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat (1) Perpres No. 1 Tahun 2007 bahwa penyebaran peraturan perundang-undangan merupakan kewajiban pemerintah. Dalam ilmu hukum administrasi, rumusan pasal tersebut mengandung arti bahwa : "melalui peraturan perundang-undangan (dalam hal ini Perpres No. 1 Tahun 2007), maka pemerintah diberikan kewenangan untuk melaksanakan kewajiban menyebarkan peraturan perundang-undangan." Dalam melaksanakan kewenangannya maka didalamnya tersirat adanya kewajiban pertanggungjawaban.<sup>26</sup> Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab yang berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau ada sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya).<sup>27</sup> Jadi, bila dijadikan unsur-unsur maka unsur-unsur yang terdapat dalam kewajiban pemerintah

menyebarkan peraturan perundang-undangan adalah : 1). Kewenangan, dan 2). Pertanggungjawaban dalam melaksanakan wewenang.

Dalam ilmu perundang-undangan, penyebaran peraturan perundang-undangan merupakan salah satu asas peraturan perundang-undangan yaitu : asas "*het beginsel van de kenbaarheid*" (dapat dikenali), sebagaimana dikemukakan A. Hamid Attamimi<sup>28</sup> bahwa asas "*het beginsel van de kenbaarheid* (dapat dikenali) merupakan salah satu asas peraturan perundang-undangan yang baik di Belanda yaitu : "apabila suatu peraturan perundang-undangan tidak dikenali dan diketahui oleh setiap orang, lebih-lebih oleh yang berkepentingan, maka ia akan kehilangan tujuannya sebagai peraturan. Ia tidak mengembangkan asas persamaan dan tidak pula asas kepastian hukum, dan selain itu tidak menghasilkan pengaturan yang direncanakan. Asas ini sangat diperlukan, terlebih-lebih apabila peraturan perundang-undangan tersebut membebani masyarakat dan rakyat dengan berbagai kewajiban. Asas yang menyatakan bahwa setiap orang dianggap mengetahui peraturan perundang-undangan, perlu diimbangi dengan asas ini."<sup>29</sup>

Keberadaan asas penyebaran berbeda dengan asas peraturan perundang-undangan lainnya yaitu asas pengundangan. Asas pengundangan itu mengartikan bahwa : setiap orang "*dianggap mengetahui*" peraturan perundang-undangan. Asas tersebut biasa

<sup>26</sup> Ridwan IIR, 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Raja Grafindo., hlm. 357

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 334.

<sup>28</sup> Agus Budi Setiyono, 2008. *Pembentukan Peraturan Hukum Daerah Yang Demokratis Oleh Pemerintah Daerah*. (Semarang : Universitas Diponegoro), hlm. 13. Diunduh dari [http://eprints.undip.ac.id/16258/1/AGUS\\_BUDI\\_SETIYONO.pdf](http://eprints.undip.ac.id/16258/1/AGUS_BUDI_SETIYONO.pdf).

<sup>29</sup> *Ibid.*



dikenal dengan *teori fiksi hukum* atau biasa dikenal juga dengan sebutan *teori persangkaan*<sup>30</sup>. Tentang teori fiksi hukum, dapat dijelaskan di sini bahwa fiksi atau *Fictie* ialah bahwa kita menerima sesuatu yang tidak benar sebagai suatu hal yang benar. Dengan perkataan lain kita menerima apa yang sebenarnya tidak ada, sebagai ada atau yang sebenarnya ada sebagai tidak ada.<sup>31</sup> Kata *fictie* itu biasanya dipakai orang, jika orang dengan sadar menerima sesuatu sebagai kebenaran, apa yang tidak benar. *Fictie* atau dusta yang demikian itu memegang peranan yang penting dalam hukum, dan sudah dipakai sejak dahulu. Sebagai contoh, rakyat Romawi yang meninggal dalam tawanan dipandang meninggal sebagai budak dan menurut hukum Romawi, seorang budak tak dapat meninggalkan warisan yang sah.<sup>32</sup> Dengan demikian maka surat wasiat yang dibuatnya sebelum ia ditawan menjadi tidak berlaku. Akan tetapi, *lex cornelia* (dari Sulla) menentukan bahwa bila seorang rakyat meninggal dalam tawanan perang ia seharusnya dianggap sebagai orang yang meninggal pada saat pengangkatannya, sehingga surat wasiatnya berlaku (*fictio legis corneliae*).<sup>33</sup> *Fictie* tersebut yang pada

mulanya hanya ditentukan untuk hukum waris kemudian dilakukan untuk segala hubungan hukum dari seorang tawanan. Rakyat Romawi yang tertangkap sebagai tawanan, yang kemahli di negerinya sendiri tak pernah dianggap sebagai bekas tawanan perang. Bangsa Romawi memakai *fictie* sebagai alat teknik pertolongan untuk perkembangan hukum. Dalam hal tersebut, perkembangan hukum Inggris memperlihatkan persamaan dengan hukum Romawi.<sup>34</sup> Fiksi hukum yang berarti setiap orang dianggap telah mengetahui adanya suatu Undang-Undang yang telah diundangkan di kenal dengan istilah "*Ignorare Legis est lata Culpa*".<sup>35</sup>

Maria Farida Indrati Soeprapto<sup>36</sup> dalam tulisannya membandingkan istilah "pengundangan" berbeda dengan istilah "pengumuman" (dalam tulisannya, penyebarluasan merupakan bagian dari "pengumuman"). Menurutnya, istilah pengundangan dari istilah Belanda dikenal dengan "*Afkondiging*" Sedangkan istilah pengumuman dalam bahasa Belanda dikenal dengan "*Publicatie*". Begitu pun dalam bahasa Inggris, istilah pengundangan dikenal sebagai "*Promulgation*" dan istilah pengumuman dikenal sebagai "*Publication*". Masing-masing diartikan yaitu :<sup>37</sup>

<sup>30</sup> Abdul Gani Abdullah, 2004. *Pengantar Memahami Undang-Undang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*. Jurnal Legislasi Indonesia - Volume 1 Nomor 2 - September 2004. Diunduh dari <http://www.djpp.depkumham.go.id/files/jurnal/vol1no2/Artikel.pdf>

<sup>31</sup> Rahmat S. Sokonagoro, 2010. *Peristilahan Fiksi Hukum (Fictie Hukum) dalam Teori dan dalam Praktek*. Diunduh melalui internet [www.google.com](http://www.google.com), <http://www.sokonagoro.com/13-peristilahan-fiksi-hukum-fictie-hukum-dalam-teori-dan-dalam-praktek.html>.

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> *Ibid.*

<i>Afkondiging</i> (Pengundangan)	is apodde hertaling van een wet of andere verordening, die door de wetgever is uitgevaardigd, tot de kennis van de bevoegde autoriteit.
<i>Publicatie</i> (Pengumuman)	is de mededeeling van een wet of andere verordening, die door de wetgever is uitgevaardigd, tot de kennis van de bevoegde autoriteit.
<i>Promulgation</i> (Pengumuman)	is de mededeeling van een wet of andere verordening, die door de wetgever is uitgevaardigd, tot de kennis van de bevoegde autoriteit.

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> Soeprapto, Maria Farida Indrati. Ilmu Perundang-undangan., *Op. Cit.*, hlm. 176.

<sup>37</sup> *Ibid.*



Menurut Maria Farida Indrati Soeprapto<sup>38</sup> bahwa : "pengundangan merupakan pemberitahuan secara formal suatu peraturan negara dengan penempatannya dalam suatu penerbitan resmi yang khusus untuk maksud itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan pengundangan, peraturan negara itu telah memenuhi prinsip pemberitahuan formal, peraturan negara itu telah memenuhi ketentuan sebagai peraturan negara, prosedur pembentukannya yang disyuralkin bagi peraturan negara itu sudah dicukupi, dan peraturan negara itu sudah dapat dikenali (*kenbaar*) sehingga dengan demikian peraturan negara tersebut mempunyai kekuatan mengikat.

Tujuan pengundangan ialah agar secara formal setiap orang dapat dianggap mengenali peraturan negara (*een ieder wordt geacht de wet te kennen*), agar tidak seorang pun berdalih tidak mengetahuinya (*opdat niemand hiervan onwetendheid voorwende*), dan agar ketidaktahuan seseorang akan peraturan hukum tersebut tidak memaafkannya (*ignorantia iuris nominem excusat*). Jadi, landasan bagi perlunya suatu pengundangan adalah setiap orang dianggap mengetahui undang-undang (*een ieder wordt geacht de wet te kennen*) atau ketidaktahuan seseorang terhadap undang-undang tidak memaafkannya (*ignorantia iuris neminem excusat*)<sup>39</sup>.

Sedangkan pengumuman adalah pemberitahuan material dari suatu peraturan perundang-undangan, yaitu pemberitahuan secara material suatu peraturan negara kepada khalayak ramai dengan tujuan utama mempermuklumkan isi peraturan tersebut seluas-luasnya.

Pengumuman dapat dilakukan dengan berbagai cara, dengan menyebarkannya, dengan menguarkannya dan dengan cara lain sebagainya. Tujuan pengumuman ialah agar secara material sebanyak mungkin khalayak ramai mengetahui peraturan negara tersebut dan memahami isi serta maksud yang terkandung didalamnya.<sup>40</sup> Dari pemikiran Maria Farida Indrati Soeprapto tersebut, dapat dikatakan bahwa dalam konsep pengundangan mengandung asas : "setiap orang dianggap mengetahui peraturan perundang-undangan" atau dalam ilmu hukum dikenal dengan teori fiksi hukum. Sedangkan dalam konsep penyebarluasan mengandung asas : "setiap orang mengetahui peraturan perundang-undangan." Selain itu, dalam tulisan Soimin<sup>41</sup> yang memberikan pengertian pengundangan mengatakan bahwa : "pengundangan adalah syarat tunggal untuk kekuatan mengikat. Kekuatan mengikat merupakan dasar untuk mempunyai kekuatan berlaku.

Dengan pengundangan itu maka timbul pula asas hukum bahwa "setiap orang dianggap mengetahuinya" atau dikenal dengan teori fiksi hukum. Sedangkan penyebarluasan, Soimin menjelaskannya dalam pernyataan yang mengatakan bahwa supaya setiap orang dapat mengetahuinya peraturan perundang-undangan yang telah diundangkan disebarluaskan oleh pemerintah baik pusat maupun daerah. Apakah orang itu betul-betul mengetahuinya, ataukah tidak, ini masalah lain, karena itu tergantung sifat

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> Soimin. 2010. *Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Negara di Indonesia*. Yogyakarta : UII Press., hlm. 206.

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> *Ibid.* hlm.177.



penyebarluasan tersebut kepada masyarakat sebagai warga negara. Dari pemikiran Soitun di atas, dapat dikatakan bahwa konsep pengundangan mengandung asas : "setiap orang dianggap mengetahui peraturan perundang-undangan" atau dikenal dengan teori fiksi hukum. Sedangkan konsep penyebarluasan mengandung asas : "setiap orang mengetahui peraturan perundang-undangan."

Dengan demikian, apabila dilakukan perbandingan terhadap pengundangan dan penyebarluasan, maka akan ditemukan beberapa persamaan dan perbedaannya. Persamaannya, bahwa pengundangan dan penyebarluasan adalah sama-sama diperlukan peraturan perundang-undangan. Sedangkan perbedaannya dapat dilihat dari asas, sifat, tujuan dan waktu sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

	Pengundangan	Penyebarluasan
Aksi	Selaku orang atau badan yang ahli urusan pemerintahan.	Selaku orang, selaku badan perantara atau selaku
Sifatnya	Memerintah, mengorganisasi, pengawasan dan sebagainya terhadap masyarakat atau masyarakat tertentu.	Menyampaikan, memberitahukan, menginformasikan, mengedukasi.
Tujuan	Untuk memberi petunjuk, perintah, dan sebagainya kepada masyarakat atau perantara tertentu.	Untuk menyampaikan informasi, memberitahukan, menginformasikan, mengedukasi, memotivasi, menggerakkan masyarakat untuk melakukan sesuatu.
Waktu	Selaku peraturan perundang-undangan diundangkan dalam rancangan undang-undang.	Selaku peraturan perundang-undangan diundangkan dan penyebarluaskan kepada masyarakat.

Dari uraian di atas, maka penyebarluasan peraturan perundang-undangan bertujuan untuk memberikan pengetahuan, pengertian dan pemahaman suatu peraturan perundang-undangan. Dalam rangka memberikan pengetahuan, pengertian dan pemahaman suatu peraturan perundang-undangan maka penyebarluasan tersebut memerlukan sarana komunikasi sebagaimana menurut

Soimin<sup>42</sup> bahwa : "untuk mengetahui dan mengerti peraturan perundang-undangan diperlukan sarana komunikasi." Menurut Miftah Thoha<sup>43</sup> bahwa : "komunikasi adalah suatu proses penyampaian dan penerimaan berita atau info dari seseorang kepada orang lain. Kemudian Keith Davis dan John W. Newstrom<sup>44</sup> mengemukakan bahwa : "komunikasi adalah penyampaian (transfer) informasi dan pengertian dari satu orang ke orang lain. Komunikasi merupakan cara penyampaian gagasan fakta, pikiran dan nilai kepada orang lain". Sementara itu, Edwin Fillipo yang disampaikan Gunawan Jiwanto<sup>45</sup> mendefinisikan komunikasi sebagai suatu tindakan mendorong pihak lain untuk menginterpretasikan suatu ide dalam suatu cara yang diinginkan oleh pembicara ataupun penulis.

Berangkat dari pemikiran para ahli di atas, maka peraturan perundang-undangan merupakan suatu informasi yang dapat menjadi sebuah komunikasi. Menurut Gordon B. Davis<sup>46</sup> bahwa informasi adalah data yang telah diolah menjadi suatu bentuk yang penting bagi si penerima dan mempunyai nilai yang nyata yang dapat dirasakan dalam keputusan-keputusan yang sekarang atau keputusan-keputusan yang akan datang. Begitu juga

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 207.

<sup>43</sup> Thoha, Miftah. 1990. *Pembinaan Organisasi : Proses Diagnosis dan Intervensi*. Jakarta : Rajawali Press, hlm.15.

<sup>44</sup> Davis, Keith dan Newstrom, W. John. 1992. *Perilaku Dalam Organisasi*. Diterjemahkan oleh Agus Dharma. Jakarta : Erlangga, hlm.150.

<sup>45</sup> Jiwanto, Gunawan. 1985. *Komunikasi dalam Organisasi*. Pusat Pengembangan Manajemen. Yogyakarta : Andi Offset, hlm.34.

<sup>46</sup> Davis, Gordon B.. 1974. *Management Information System : Conceptual Foundation, Structure and Development*. McGraw-Hill International Book Company : Auckland dll., hlm.32.



Burch dan Strater<sup>17</sup> mengatakan bahwa informasi adalah pengumpulan atau pengolahan data untuk memberikan pengetahuan atau keterangan. Sedangkan George R. Terry<sup>18</sup>, mengatakan bahwa informasi adalah data yang penting yang memberikan pengetahuan yang berguna.

Dalam sistem ketatanegaraan Indonesia, informasi merupakan suatu hak asasi manusia dan hak warga negara Indonesia yang dijamin berdasarkan Pasal 28F Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), yang menyatakan bahwa tujuan perolehan informasi untuk mengembangkan pribadi dan lingkungan sosialnya. Prinsip jaminan atas hak untuk memperoleh informasi sesuai dengan sifat negara Republik Indonesia sebagai negara hukum yang menjunjung tinggi harkat dan martabat manusia yang menjamin persamaan kedudukan semua warga negara di dalam hukum, dan keinginan bangsa Indonesia untuk secara terus-menerus memajukan dan melindungi hak asasi manusia dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Jaminan atas hak asasi untuk memperoleh informasi dengan tujuan untuk mengembangkan pribadi dan lingkungan sosialnya secara tegas telah diatur dalam Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan bahwa : setiap orang berhak untuk berkomunikasi dan memperoleh informasi yang diperlukan untuk mengembangkan pribadi dan lingkungan

sosialnya dan setiap orang berhak untuk mencari, memperoleh, memiliki, menyimpan, mengolah, dan menyampaikan informasi dengan menggunakan segala jenis sarana yang tersedia.

Di samping itu, hak untuk memperoleh informasi bahkan dijamin di seluruh negara di dunia, sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 19 ayat (2) Kovenan Internasional Hak Sipil dan Politik, yang telah ditetapkan oleh Resolusi Majelis Umum 2200 A (XXI) Perserikatan Bangsa-Bangsa, tanggal 16 Desember 1966, yang telah pula diratifikasi Indonesia menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2005 Tentang Pengesahan *International Covenant On Civil And Political Rights* (Kovenan Internasional Tentang Hak-hak Sipil dan Politik). Pada Pasal 19 ayat (2) Kovenan Internasional Hak Sipil dan Politik tersebut menyatakan bahwa : setiap orang berhak atas kebebasan untuk menyatakan pendapat; hak ini termasuk kebebasan untuk mencari, menerima dan memberikan informasi dan pemikiran apapun, terlepas dari pembatasan-pembatasan secara lisan, tertulis, atau dalam bentuk cetakan, karya seni atau melalui media lain sesuai dengan pilihannya.

Dari pemaparan di atas, sangat jelaslah bahwa Indonesia sebagai negara hukum memberikan jaminan kepada seluruh warga negaranya untuk memperoleh informasi. Informasi yang dicari, diperoleh, dimiliki, disimpan, atau diolah oleh seluruh manusia dan warga negara Indonesia tersebut tidak ada batasan jenis dan bentuknya. Informasi yang tanpa jenis dan bentuknya itu memberikan arti bahwa sesuatu apapun dapat dijadikan informasi, bahkan peraturan perundang-undangan juga dapat dikatakan sebagai bentuk informasi.

<sup>17</sup> Burch dan Strater. 1974. *Information System : Theory and Practice*. Santa Barbara, California : Hamilton Publishing Company., hlm.23.

<sup>18</sup> Terry, George R., 1962. *Office Management and Control, Fourth Edition*. Homewood, Illinois : Richard D. Irwin Inc., hlm. 21.



Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, yang dimaksud dengan informasi adalah keterangan, pernyataan, gagasan, dan tanda-tanda yang mengandung nilai, makna, dan pesan, baik data, fakta maupun penjelasannya yang dapat dilihat, didengar, dan dibaca yang disajikan dalam berbagai kemasan dan format sesuai dengan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi secara elektronik ataupun non-elektronik. Bahkan secara khusus lagi, dapat dikatakan bahwa peraturan hukum daerah sebagai peraturan perundang-undangan merupakan informasi publik, sebagaimana menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik bahwa yang dimaksud dengan informasi publik adalah informasi yang dihasilkan, disimpan, dikelola, dikirim, dan/atau diterima oleh suatu badan publik yang berkaitan dengan penyelenggara dan penyelenggaraan negara dan/atau penyelenggara dan penyelenggaraan badan publik lainnya yang sesuai dengan undang-undang ini serta informasi lain yang berkaitan dengan kepentingan publik.

Adapun yang dimaksud dengan Badan Publik dalam pasal tersebut adalah lembaga eksekutif, legislatif, yudikatif, dan badan lain yang fungsi dan tugas pokoknya berkaitan dengan penyelenggaraan negara, yang sebagian atau seluruh dananya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, atau organisasi nonpemerintah sepanjang sebagian atau seluruh dananya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja

Daerah, sumbangan masyarakat, dan/atau luar negeri (Pasal 1 angka 3).

Jadi, peraturan perundang-undangan dapat dikatakan sebagai informasi khususnya informasi publik bagi setiap orang sehingga informasi itu harus disebarluaskan kepada setiap orang yang bertujuan agar khalayak ramai mengetahui peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan mengerti/memahami isi serta maksud-maksud yang terkandung didalamnya sebagaimana yang diamanatkan oleh Perpres No. 1 Tahun 2007 dan telah dinormatikan melalui Pasal 29 ayat (4) dan (5) Perpres No. 1 Tahun 2007.

2. Komponen struktur hukum dalam penelitian ini berkenaan dengan tugas dan fungsi kelembagaan, mulai dari penegak hukumnya maupun sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum. Menurut Satjipto Rahardjo<sup>47</sup> bahwa : "untuk mengupayakan hukum atau aturan/ketentuan dapat bekerja dan berfungsi (secara efektif) salah satunya adalah adanya pejabat/aparat penegak hukum sebagaimana ditentukan dalam peraturan hukum tersebut."

3. Komponen kultur hukum berkenaan dengan nilai-nilai dan sikap-sikap masyarakat atau berkenaan dengan lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan dan kebudayaan.

Menurut Satjipto Rahardjo<sup>48</sup> bahwa : "orang (individu/masyarakat) sebagai subjek maupun objek hukum melakukan perbuatan hukum, baik yang mematuhi atau melanggar hukum, dan bersedia untuk berbuat sesuai hukum,

<sup>47</sup> Rahardjo, Satjipto. Ilmu Hukum... *Op Cit.*

<sup>48</sup> *Ibid.*



karena hukum diciptakan dan dilaksanakan manusia. Menurut Ronny Hanitijo Soemito<sup>51</sup> bahwa : "efektif-tidaknya suatu sistem hukum salah satunya ditentukan oleh adanya anggapan dan pengakuan yang merata di kalangan anggota-anggota masyarakat bahwa aturan-aturan dan pranata-pranata hukum memang memiliki daya kemampuan yang efektif. Ahmad Ali<sup>52</sup> mengatakan bahwa : "Efektif atau tidaknya pelaksanaan perundang-undangan di dalam masyarakat sangat ditentukan oleh kesadaran hukum dan ketaatan hukum. Kesadaran hukum merupakan : "kesadaran atau nilai-nilainya yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang diharapkan ada."

Menurut Soerjono Soekanto<sup>53</sup> bahwa : "ada 4 (empat) kesadaran hukum, yaitu : 1). Pengetahuan tentang hukum; 2). Pengetahuan tentang isi hukum; 3). Sikap hukum; dan 4). Pola perilaku hukum." Sementara itu, ketaatan hukum menurut H.C.Kelman<sup>54</sup> dapat dibedakan kualitasnya dalam 3 (tiga) jenis, yaitu :

- a. Ketaatan yang bersifat *compliance*, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan hanya karena ia takut terkena sanksi.
- b. Ketaatan yang bersifat *identification*, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan hanya karena takut hubungan baiknya dengan seseorang menjadi rusak.
- c. Ketaatan yang bersifat *internalization*, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan benar-benar karena ia

merasa aturan itu sesuai dengan nilai-nilai *intrinsic* yang dianutnya.

Ketaatan hukum itu memiliki hubungan erat dengan kesadaran hukum menurut Soerjono Soekanto bahwa : "hubungan antara kesadaran hukum dan kepatuhan hukum mempunyai kecenderungan yang kuat untuk tidak dapat dibuktikan secara pasti oleh hakim perilaku hukum tidaklah semata-mata didasarkan pada fungsi. Rendahnya frekuensi perbuatan tadi yaitu bahwa perbuatan tersebut sepantasnya dilakukan dan bahwa terjadinya adalah untuk mencapai keserasian antara ketertiban dengan ketentraman di dalam masyarakat." Zainuddin Ali<sup>55</sup> mengatakan bahwa : "apabila membicarakan efektivitas hukum dalam masyarakat Indonesia berarti membicarakan daya kerja hukum dalam mengatur dan/atau memaksa warga masyarakat untuk taat terhadap hukum."

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 4.1. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam rangka melakukan pendaftaran peralihan tanah karena jual beli, kiranya perlu dilalui beberapa tahapan yang harus dilalui oleh pemohon hak yang bersangkutan. Tahapan tersebut merupakan jenjang untuk mendapatkan gambaran yang jelas bagaimana caranya dan persiapan apa yang harus dilakukan apabila kita hendak melakukan pendaftaran peralihan tanah karena jual beli. Tahapan tersebut antara lain :

<sup>51</sup> Soemito, Ronny Hanitijo. Studi Hukum dan Kenusukinan.... *Op. Cit.*

<sup>52</sup> Ali, Ahmad. 1998. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta : Yasif Wacana, hlm. 191.

<sup>53</sup> Soerjono Soekanto dalam *Ibid.*

<sup>54</sup> H.C. Kelman dalam *Ibid.*

<sup>55</sup> Zainuddin Ali. *Sosiologi Hukum*. *Op.*

*Cit.*



- a. Mendatangi Kantor PPAT/Notaris yang wilayah kerjanya membawahi lokasi tanah yang dimohon;
- b. Pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan akta jual beli;
- c. Melaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk memperoleh balik nama sertipikat tanah dari pejabat berwenang.<sup>56</sup>

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang kepada penulis mengatakan bahwa : "permohonan pendaftaran tanah atas peralihan hak atas tanah melalui jual beli dari data rekapitulasi tahun 2014 hingga tanggal 15 Maret 2015 berjumlah 115 permohonan dengan rincian 7 permohonan telah selesai sesuai stundur operasional prosedur (SOP), dan 108 permohonan telah selesai melawati SOP."<sup>57</sup> Lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

Tabel 4.1. Rekapitulasi Berkas permohonan Peralihan Hak Atas Tanah Jual Beli, Tahun 2014 hingga Tanggal 12 Maret 2015.

Nama Prosedur	Jumlah	Sudah Selesai Sesuai SOP	Sudah Selesai Melalui SOP	%
Pemohon Hak Jual Beli	115	7	108	100

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang, Tahun 2015.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang kepada penulis mengatakan bahwa : "dokumen penting yang harus dibawa oleh pemohon pada saat mengajukan permohonan adalah akta

jual beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)."<sup>58</sup> Hal ini dibenarkan oleh salah seorang pemohon yang berhasil diwawancarai penulis yang mengatakan bahwa : "salah satu dokumen untuk pendaftaran tanah atas peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT."<sup>59</sup> Menurut pemohon tersebut bahwa dalam pembuatan akta jual-beli, para pihak baik penjual maupun pembeli harus sama-sama menghadap PPAT.

Menurut salah seorang PPAT di Kabupaten Sintang yang berhasil diwawancarai penulis mengatakan<sup>60</sup> bahwa : "sebelum pembuatan akta jual beli, pemohon terlebih dahulu harus menyerahkan dokumen-dokumen yaitu :

1. Pihak penjual harus menyerahkan :
  - a. Apabila hak atas tanahnya sudah terdaftar maka sertipikat asli hak atas tanah yang akan diperjualbelikan harus diserahkan, untuk dilakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli. Untuk hak atas tanah yang belum terdaftar, penjual harus membawa bukti-bukti kepemilikan, antara lain : surat tanda bukti hak milik. Hal itu sesuai dengan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

<sup>56</sup> *Ibid.*

<sup>57</sup> Hasil Wawancara penulis dengan salah seorang pemohon di Kabupaten Sintang pada tanggal 6 April 2015.

<sup>58</sup> Hasil Wawancara penulis dengan Hobby Simnunkalit, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sintang pada tanggal 7 April 2015.

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> Hasil Wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang pada tanggal 6 April 2015.



- tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Identitas atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual beserta Kartu Keluarga (KK). Apabila suami atau isteri dari pemilik hak atas tanah (yang namanya tercantum dalam sertifikat) tersebut salah satunya tidak dapat hadir pada waktu penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, maka harus ada surat persetujuan yang dilegalisasi oleh Notaris. Sedangkan untuk hak atas tanah yang berasal dari warisan disyaratkan untuk WNI Pribumi menyerahkan copy (pada waktu pembuatan akta jual beli asli suratnya harus dibawa) dari surat keterangan waris yang ditandatangani dan diketahui oleh RT, RW, Lurah dan Camat. WNI Non Pribumi harus menyerahkan copy (pada waktu pembuatan akta jual beli asli atau salinan suratnya harus dibawa) surat keterangan waris yang dibuat oleh Notaris atau yang berdasarkan penetapan Pengadilan. Hal itu sesuai dengan Surat Direktur Pendaftaran Tanah, Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri Nomor Dpt/12/63/12/69, tanggal 20 Desember 1969 jo Pasal 111-112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - c. Surat Nikah, apabila penjual sudah menikah dan bila ada perjanjian kawin, salinan akta perjanjian kawinnya harus dibawa serta surat cerai bila sudah bercerai.
  - d. Bukti pembayaran PBB tahun terakhir beserta keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak bahwa tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau ada bukti pembayaran PBB untuk 10 tahun terakhir. PBB tahun terakhir tersebut juga akan dipergunakan oleh PPAT untuk menghitung besarnya Pajak Penghasilan (PPh) atas peralihan hak atas tanah bagi penjual dan untuk menghitung besarnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli.
  - e. Bukti pelunasan atau pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Hal itu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
  - f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
2. Pihak pembeli menyerahkan :
- a. Identitas atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK). Hal ini untuk melihat apakah pembeli berhak untuk membeli tanah tersebut. Hal itu sesuai dengan Pasal 21 UUPA dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
  - b. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal itu sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang



BPHTB Pasal 9 ayat (1) bahwa :  
"Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk: a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta; dan ayat (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana maksud dalam ayat (1)."

- c. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Hal itu sesuai dengan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-35/PJ/2008 tanggal 9 September 2008 tentang Kewajiban Pemilikan NPWP Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan.

d. Kuitansi pelunasan harga jual beli. Sebelum akta jual-beli ditandatangani oleh PPAT, terlebih dahulu PPAT

melakukan pemeriksaan/pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan. Hal tersebut sebagaimana dikatakan PPAT di Kabupaten Sintang kepada penulis bahwa :

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebasan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan/pengecekan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli. Apabila sertipikat yang dimaksud sesuai/cocok dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan memberikan cap atau tulisan dengan kalimat : "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman

perubahan sertipikat asli, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.<sup>61</sup>

Menurut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang kepada penulis bahwa : alasan dari adanya ketentuan tersebut adalah agar supaya segera diketahui oleh PPAT dan pihak terkait lainnya bila terdapat ketidaksesuaian data-data antara yang tertulis di sertipikat dengan data yang ada di buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhi cap atau tulisan dengan kalimat "Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang," kemudian diparaf. Setelah sertipikat tersebut selesai diperiksa maka dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan, pengembalian sertipikat tersebut dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan, biaya pengecekan itu sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

Selanjutnya PPAT dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah akta jual-beli ditandatangani diwajibkan menyampaikan akta berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan peralihannya. Dalam hal PPAT terlambat untuk menyampaikan akta hibah berikut dokumen lainnya tersebut ke Kantor Pertanahan, maka sanksi atas keterlambatan itu sangat lemah. Artinya Kepala Kantor Pertanahan tetap menerima berkas-berkas yang diserahkan lebih dari

<sup>61</sup> Hasil Wawancara penulis dengan Heby Simarangkali, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sintang pada tanggal 7 April 2015.



tujuh hari itu, disertai pemberitahuan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut. Apabila keterlambatan itu berlangsung sampai waktu yang lama, misalnya satu tahun, maka pemohon harus membuat surat pernyataan bahwa kepemilikan atas tanah itu masih tetap padanya, belum beralih kepada pihak lain.

Menurut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang kepada penulis bahwa : "terhadap penyerahan berkas dokumen peralihan hak tersebut, Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda bukti penerimaannya yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan. Selanjutnya PPAT memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan.

Mengenai siapa yang menyerahkan berkas/dokumen tersebut, dalam prakteknya di lapangan ditemui fakta bahwa yang menyerahkan berkas-berkas tersebut adalah PPAT, namun ada kalanya juga pemohon sendiri yang menyerahkan berkas permohonan untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hal tersebut dibenarkan oleh salah seorang pemohon yang melakukan peralihan sertipikat tanahnya karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang, melaksanakan sendiri pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Oleh petugas Kantor Pertanahan berkas tersebut diterima dan kepadanya diberikan tanda bukti penerimaannya, setelah sebelumnya pemohon membayar biaya sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, tidak ada larangan bagi pemohon untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah miliknya sendiri ke Kantor

Pertanahan, karena tidak ada sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan hukum yang telah dilakukan dan diukuhkan dengan akta PPAT, hal tersebut diatasi dengan diadakannya ketentuan bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya. Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktek tidak selalu berkas tersebut sampai kepada Kantor Pertanahan.

Mengenai prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang, diperoleh keterangan dari Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang bahwa : "untuk pelaksanaan pendaftaran peralihan tanah karena jual-beli tidak terlepas dari ketentuan yang ditetapkan dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPPP) Peralihan Hak-Jual Beli pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang, yang merupakan Lampiran dari Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005, yang berisi ketentuan yaitu antara lain :

Tabel 4.2. Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPPP) Peralihan-Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang, tahun 2015.

Uraian Kegiatan	Penyediaan	Biaya	Waktu
1. Mengisi-Undang No. 2 Tahun 1996	1. Surat Pernyataan dan PPAT	Rp. 25000000	3 Hari (1 hari kerja + 2 jam)
2. Mengisi-Undang No. 24 Tahun 1997	2. Surat Pernyataan 3. Sertipikat Asli 4. Akta-Jual Beli		
3. Mengisi-Undang No. 20 Tahun 2000	5. Memberi diri penerjemah hak, penerjemah hak dan atas tanahnya (biaya-RTV dan KIR yang masih berlaku)		
4. Perizinan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997	6. Surat Kasus, jika permohonan-pemohon ditandatangani		
5. Perizinan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 24 Tahun 2000	7. Bukti pembayaran SPP 8. Bukti pembayaran SSP 9. PPh Final 11%		



<p>6. 32 Ka. PPT-401 1980 tanggal 31 Juli 2002.</p>	<p>Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) huruf a, maka Lurah II di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang yang mempunyai tugas pokok dan fungsi sebagai berikut:</p> <p>a. Petugas yang bertanggung jawab melaksanakan kegiatan administrasi peralihan hak atas tanah yang meliputi: pendaftaran peralihan hak atas tanah, peninjauan kembali, dan lain-lain.</p> <p>b. Petugas yang bertanggung jawab melaksanakan kegiatan administrasi peralihan hak atas tanah yang meliputi: pendaftaran peralihan hak atas tanah, peninjauan kembali, dan lain-lain.</p> <p>c. Petugas yang bertanggung jawab melaksanakan kegiatan administrasi peralihan hak atas tanah yang meliputi: pendaftaran peralihan hak atas tanah, peninjauan kembali, dan lain-lain.</p>	
---	--	--

mendasarkan pada SPOPTP tersebut diperoleh gambaran sebagai berikut :

- a. Pemohon dengan membawa dokumen persyaratan datang ke Loker II;
- b. Petugas Loker II menerima dokumen, mengecek kelengkapan dokumen, bila dokumen lengkap, petugas mengentri data permohonan dalam komputer, kemudian mencetak STTD (Surat Tanda Terima Dokumen) dan SPS (Surat perintah Sektor) dan memberikannya kepada pemohon;
- c. Pemohon membayar biaya pendaftaran peralihan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ke bendahara di Loker III dan menerima kuitansi bukti pembayaran (DI. 306);
- d. Petugas Loker II menyerahkan STTD (DI. 301) kepada pemohon dan selanjutnya menyerahkan dokumen kepada petugas pelaksana Peralihan Pembebanan Hak.
- e. Petugas arsip buku tanah menyiapkan buku tanah dan menyerahkan buku tanah kepada petugas pelaksana;
- f. Petugas pelaksana mengoreksi dokumen dan membuat catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertifikat;
- g. Petugas pelaksana meneruskan dokumen kepada Kasubsi PPT dan PPAT;
- h. Kasubsi PPH dan PPAT :
  - 1) Mengoreksi dan memvalidasi dokumen, jika tidak benar kembali ke petugas pelaksana untuk diperbaiki;
  - 2) Membubuhkan paraf catatan peralihan pada buku tanah dan sertifikat;

**Ket :**

- \*) dilegalisir oleh pejabat berwenang,
- \*\*\*) untuk PPH apabila hibah vertikal tidak diperlukan.

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang, Tahun 2015.

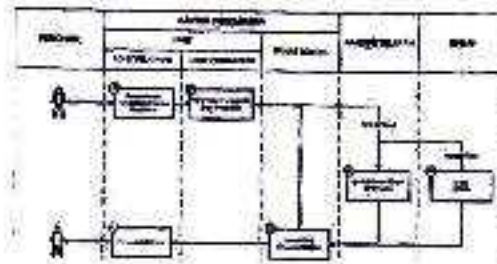
Dari hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang bahwa : "tentang prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang dengan



- 3) Meneruskan dokumen pada Kasi HI dan PT.
- i. Kasi HI dan PT mengoreksi dan memvalidasi dokumen :
  - 1) Jika tidak benar kembali ke petugas pelaksana untuk diperbaiki;
  - 2) Membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertifikat;
  - 3) Meneruskan dokumen kepada Kepala Kantor.
- j. Kepala kantor :
  - 1) Mengoreksi dan memvalidasi dokumen;
  - 2) Jika tidak benar kembali ke petugas pelaksana untuk diperbaiki;
  - 3) Membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertifikat;
  - 4) Meneruskan dokumen kepada petugas pelaksana.
- k. Petugas pelaksana HI dan PT :
  - 1) Memberikan stempel kantor;
  - 2) Mengembalikan buku tanah ke petugas arsip buku tanah;
  - 3) Menyerahkan dokumen warkah kepada petugas arsip warkah;
  - 4) Menyerahkan sertifikat kepada petugas Loker IV.
- l. Petugas Loker IV :
  - 1) Mencetak bukti penyerahan produk;
  - 2) Menyerahkan sertifikat kepada pemohon.

Tentang prosedur pendaftaran dari awal sampai akhir/selesai dengan diserahkannya sertifikat yang sudah dibalik nama ke atas nama pemohon diperlukan jangka waktu sekitar 3 - 4 minggu dengan bagan alir proses peralihan hak atas tanah sebagaimana digambarkan berikut ini.

Gambar 4.2. Bagan Alir Proses Pendaftaran Tanah Atas Peralihan Hak Atas Tanah



Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang, Tahun 2015.

Mengenai pencatatan peralihan hak dalam buku tanah dan sertifikatnya dilakukan sebagai berikut :

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan;
- b. 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 ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.



Setelah proses tersebut selesai, sertipikat yang telah berganti nama dengan nama pemegang hak yang baru maka sertipikat tersebut diserahkan kepada pemegang hak yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>62</sup>

Berdasarkan hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sintang dilakukan dengan syarat dan prosedur sebagaimana tercantum dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPPP) Peralihan Hak-Jual Beli pada Kantor Pertanahan, yang merupakan Lampiran dari Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005, yang dibuktikan dengan akta jual-beli yang dibuat dihadapan dan ditandatangani dihadapan PPAT.

Dari hasil penelitian tersebut penulis berpendapat bahwa peralihan hak atas tanah tersebut sudah tepat, sebab hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa :

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

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut mengartikan

bahwa syarat utama agar peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan ke kantor pertanahan, adalah : akta PPAT. Keharusan adanya akta PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dikarenakan akta PPAT dipandang sebagai sumber utama dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997, bahwa : “Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.”

Dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ada kalanya tidak berjalan dengan lancar, dikarenakan masih adanya beberapa faktor yang menghambat pendaftaran tanah dimana faktor penghambat pendaftaran tersebut datang dari :

1. PPAT :

Faktor penghambat yang biasanya datang dari pihak PPAT adalah : pada awal tahun sering terjadi Kantor Pajak Bumi dan Bangunan belum menerbitkan SPPT untuk tahun berjalan, padahal saat itu datang permohonan untuk mengalihkan hak atas tanah, saat itu data NJOP yang diperlukan belum ada, maka dapat terjadi PPAT menunda proses tersebut menunggu sampai terbitnya SPPT dari Kantor PBB itu.<sup>63</sup>

Menurut penulis, faktor penghambat dari pihak PPAT tersebut bila dilihat dari efektivitas hukum merupakan faktor budaya hukum dari Kantor Perpajakan dan PPAT.

2. Kantor Pertanahan :

a. Masih adanya didalam memberikan keterangan atau

<sup>62</sup> Hasil Wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang pada tanggal 6 April 2015.

<sup>63</sup> Hasil Wawancara penulis dengan Hobby Sinnongkolit, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPA1) di Kabupaten Sintang pada tanggal 7 April 2015.



penjelasan kepada masyarakat petugas Kantor Pertanahan berbelit-belit;

- h. Berkas yang sudah lama sampai di Pertanahan tetapi sampai waktunya yang ditetapkan belum selesai, baru setelah pemohon menanyakan kepada petugas, diperoleh jawaban bahwa masih ada kekurangan yang harus dipenuhi pemohon.<sup>64</sup> Menurut penulis, faktor penghambat dari Kantor Pertanahan tersebut bila dilihat dari efektivitas hukum merupakan faktor budaya hukum dari Kantor Pertanahan.

3. Masyarakat :

- a. Masih adanya masyarakat yang belum mengerti atau mengetahui tentang pendaftaran tanah.
- b. Masih adanya masyarakat yang menganggap bahwa pendaftaran tanah memerlukan biaya tinggi dan urusan yang lambat/ramit.<sup>65</sup>

Menurut penulis, faktor penghambat dari masyarakat tersebut bila dilihat dari efektivitas hukum merupakan faktor substansi hukum khususnya datang dari peraturan-peraturan mengenai pendaftaran tanah atau peralihan hak yang belum disebarluaskan ataupun disosialisasikan kepada masyarakat luas.

Terhadap permasalahan yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dapat dicari upaya untuk mengatasi hambatan yang timbul tersebut.

- a. Untuk PPAT, dalam hal kesulitan pada awal tahun belum diterbitkan

SPPT oleh Kantor PBB, maka PPAT dapat menempuh jalan meminta Surat Keterangan NJOP kepada Kantor PBB, karena persoalan NJOP adalah penting dalam hal untuk menghitung besarnya pembayaran pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayar oleh pemohon, dimana hal tersebut merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi pemohon untuk mendaftarkan peralihan tanah miliknya.<sup>66</sup>

- h. Untuk Kantor Pertanahan, harus melihat kembali mengenai pengertian pendaftaran tanah itu sendiri serta asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya. Adapun asas-asasnya adalah sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dengan adanya asas-asas tersebut maka dapat memberi pengertian, maksud kepada masyarakat supaya masyarakat tidak lagi mudah ditipu oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab yang akan merugikan masyarakat sendiri. Sebab dengan mengerti dan mengetahui masyarakat dapat mengurus pendaftaran tanahnya dengan lancar, lancar dan memberi keuntungan bagi masyarakat sendiri.<sup>67</sup>
- c. Untuk masyarakat, terhadap soal bahwa masih dianggap bahwa pendaftaran memerlukan biaya tinggi dan urusan yang

<sup>64</sup> Hasil Wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang pada tanggal 6 April 2015.

<sup>65</sup> Hasil Wawancara penulis dengan salah seorang pemohon di Kabupaten Sintang pada tanggal 6 April 2015.

<sup>66</sup> Hasil Wawancara penulis dengan Hobby Simarungkalit, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sintang pada tanggal 7 April 2015.

<sup>67</sup> Hasil Wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang pada tanggal 6 April 2015.



lambat/rumit, dapat diterangkan bahwa biaya akan lebih tinggi lagi jika tanah yang bersangkutan terjadi masalah/sengketa, jika terjadi seperti itu diperlukan biaya yang tinggi dan waktu yang lebih lama.<sup>68</sup>

## KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sudah tepat sebab peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibuktikan dengan akta jual-beli yang dibuat dihadapan dan ditandatangani dihadapan PPAT.
2. Faktor-faktor yang menghambat peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang yaitu : faktor budaya hukum dari PPAT, Kantor Pertanahan dan Kantor Perpajakan, dan faktor substansi hukum khususnya dari peraturan-peraturan mengenai pendaftaran tanah atas peralihan hak yang belum disosialisasikan ataupun disosialisasikan kepada masyarakat luas.

### 5.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, dalam penelitian ini, saran penulis adalah sebagai berikut :

- a. Peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah dapat dipertahankan untuk masa-masa yang akan datang.

- h. Faktor-faktor yang menghambat peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang agar diperbaiki lagi, khususnya pada faktor struktur hukum yakni peraturan-peraturan mengenai peralihan hak atas tanah agar disebarluaskan kepada masyarakat luas dan faktor budaya hukum yakni PPAT, Kantor Pertanahan dan Kantor Pajak agar dapat menumbuhkan sikap melayani masyarakat dengan cepat dan tepat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- Ali, Achmad. 1998. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta : Yasrif Watampone.
- ..... 2008. *Menguak Realitas Hukum*. Jakarta : Prenada Media Group.
- Anwar, Dessy. 2003. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Surabaya : Amelia.
- Bruch dan Strater. 1974. *Information System : Theory and Practice*. Santa Barbara, California : Hamilton Publishing Company.
- Davis, Gordon B.. 1974. *Management Information System : Conceptual Foundation, Structure and Development*. McGraw-Hill International Book Company : Auckland dll.
- Davis, Keith dan Newstrom, W. John. 1992. *Perilaku Dalam Organisasi*. Diterjemahan oleh Agus Dharma. Jakarta : Erlangga.
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi*

<sup>68</sup> Hasil Wawancara penulis dengan salah seorang pemohon di Kabupaten Sintang pada tanggal 6 April 2015.



- dan Pelaksanaannya. Jakarta : Djambatan.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Gunawan, Markus, 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Perumahan*. Jakarta : Rajawali Press.
- Jiwanto, Gunawan, 1985. *Komunikasi dalam Organisasi, Pusat Pengembangan Manajemen*. Yogyakarta : Andi Offset.
- Mertokusumo, Sudikno, dalam Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Grup.
- Parlindungan, AP. 1997. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung : Mandar Maja.
- Perangin, Effendi. 1986. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Rajawali.
- Poerwadarminta., W.J.S., 1975. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Ridwan HR. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Raja Grafindo.
- Sockanto, Soerjono. 2010. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1989. *Studi Hukum dan Kemiskinan*. Semarang : Tugu Muda.
- ..... 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Soimin. 2010. *Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Negara di Indonesia*. Yogyakarta : UII Press.
- Sumardjono, S. W. Maria. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta : Kompas.
- Terry, George R. 1962. *Office Management and Control, Fourth Edition*. Homewood, Illinois : Richard D. Irwin Inc.
- Thoha, Millah. 1990. *Pembinaan Organisasi : Proses Diagnosa dan Intervensi*. Jakarta : Rajawali Press.
- Warassih, Rsmi. 2005. *Prawata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*. Semarang : Suryaudaru Utama.
- Yuniar, Tunti Sip. 1987. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Jakarta : Agung Media Mulia.
- Zainuddin Ali. 2006. *Sosiologi Hukum*. Jakarta : Sinur Grafika.
- Peraturan Perundang-undangan :**
- Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043), selanjutnya dalam penelitian ini disebut dengan UUPA.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52).
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Kelenyuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.



Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jahatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

**Sumber Internet :**

Abdul Gani Abdullah. 2004. Pengantar Memahami Undang-Undang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Jurnal Legislasi Indonesia - Volume 1 Nomor 2 - September 2004. Diunduh dari <http://www.djpp.depkumham.go.id/files/jurnal/vol1no2/Artikel.pdf>.

Agus Budi Setiyono. 2008. Pembentukan Peraturan Hukum Daerah Yang Demokratis Oleh Pemerintah Daerah. (Semarang : Universitas Diponegoro)., hlm. 13. Diunduh dari [http://eprints.undip.ac.id/16258/1/AGUS\\_BUDI\\_SETIYONO.pdf](http://eprints.undip.ac.id/16258/1/AGUS_BUDI_SETIYONO.pdf)

Data Kabupaten Sintang dalam Angka Tahun 2014. Sintang : Badan Pusat Statistik Kabupaten Sintang. Katalog BPS : 1102001.6107.

Faruq, Denyel. 2011. Pelaksanaan Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. <https://denyelfaruq.wordpress.com>. diunduh melalui [www.google.com](http://www.google.com), Kamis, 23 Januari 2015, Pukul. 24.22 Wib.

Kurniawan, Noer. 2013. Peranan PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah <http://kurniawanoer.blogspot.com/2013/01/html>. diunduh melalui [www.google.com](http://www.google.com), Kamis, 23 Januari 2015, Pukul. 24.22 Wib.

Kuswanto, Heru. 2011. Modul PPHAT 7 Peralihan Hak Atas Tanah Dan Biaya Jual Beli Tanah. <http://dosen.narotuma.ac.id/wp-content/uploads/2011/05/pdf>. diunduh melalui [www.google.com](http://www.google.com), Kamis, 23 Januari 2015, Pukul. 24.22 Wib.

Rahmat S Sokonagoro. 2010. Peristilahan Fiksi Hukum (Fictie Hukum) dalam Teori dan dalam Praktek. Diunduh melalui internet [www.google.com](http://www.google.com), <http://www.sokonagoro.com/13-peristilahan-fiksi-hukum-fictie-hukum-dalam-teori-dan-dalam-praktek.html>.

Sugriati, Sri Ari dan Prastuti, Novi. 2003. Sistem Informasi Pengolahan Data Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang. Bandung : Unikom, diunduh melalui [www.google.com](http://www.google.com), Kamis, 23 Januari 2015, Pukul. 24.22 Wib.

Muzaijanah, Aries. 2007. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto. Semarang : Program Pascasarjana Universitas Diponegoro., hal. 59.

[http://eprints.undip.ac.id/15381/1/Aries\\_Muzaijanah.pdf](http://eprints.undip.ac.id/15381/1/Aries_Muzaijanah.pdf), diunduh melalui [www.google.com](http://www.google.com), pada hari Selasa, 21 Januari 2015, Pukul. 01.51 Wib.