

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH AKIBAT JUAL BELI DI KECAMATAN
BANGKO KABUPATEN ROKAN HILIR**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H.)**



OLEH :

WIDYA NINGSIH
NPM : 151010192

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2019**

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Yang Bertanda Tangan di bawah ini :

Nama : WIDYA NINGSIH
NPM : 151010192
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Tempat/Tanggal Lahir : BAGANSIAPAPI/ 23AGUSTUS 1997
Alamat Rumah : JL.KARYA 1 PERUM NIRWANA C.12, MARPOYAN,
PEKANBARU
Judul Skripsi : PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK
MILIK ATAS TANAH AKIBAT JUAL BELI DI
KECAMATAN BANGKO KABUPATEN ROKAN HILIR.

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinal, dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Serjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 1 November 2018
Yang menyatakan,



WIDYA NINGSIH



Sertifikat

No . Reg : (no. 013) / (kode.I)/ UPM.FHUIR/2019
1083909156 / 20%

Sertifikat Originalitas Penelitian

Menyatakan Bahwa :

Widya Ningsih

151010192

Dengan Judul :

Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli Di Kecamatan Bangko
Kabupaten Rokan Hilir

Telah Lolos Similarity sebesar maksimal 30%

Pekanbaru, 26 Februari 2019

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H, CL



BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : Widya Ningsih
NPM : 151010192
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah
Akibat Jual Beli Di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan
Hilir
Pembimbing I : Dr. Arifin Bur, S.H.,M.Hum
Pembimbing II : Dr. Surizki Febrianto, S.H.,M.H

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF	
		Pembimbing II	Pembimbing I
6-12-2018	Perbaiki Penulisan, Footnote, dan Bab I	f	
15-12-2018	Perbaiki Bab II tinjauan umum.	f	
18-12-2018	Tambahkan teori mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan.	f	
19-12-2018	Tambahkan teori hapusnya hak atas tanah dan perpres tentang pengadaan tanah.	f	
22-12-2018	Acc Pembimbing II Dapat dilanjutkan ke Pembimbing I.	f	

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

28-12-2018	Perbaiki latar belakang, Metode penelitian, Tinjauan umum, Pembahasan, Kesimpulan dan Saran serta Pelengkapan skripsi.		
31-12-2018	Perbaiki Abstrak, Kata pengantar, Metode penelitian, Pembahasan dan Pelengkapan berita acara bimbingan, dan Lembar persetujuan skripsi.		
02-01-2019	Dapat dilanjutkan ujian komprehensif.		

Pekanbaru, 02 Januari 2019

Mengetahui :
An. Dekan


Dr. Sarizki Febrianto, S.H., M.H
Wakil Dekan I



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl.Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO.217/SK/BAN-PT/Ak - XVI/S/X/2013

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT JUAL BELI DI KECAMATAN BANGKO KABUPATEN ROKAN HILIR

Widya Ningsih
NPM : 151010192

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Arifin Bur, S.H.,M.Hum

Dr. Sunzki Febrianto, S.H.,M.H

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Mengetahui :

Dekan,

Dr. Admiral, S.H.,M.H

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 192/Kpts/PH/2018
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Menimbang

- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
- 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

Mengingat

- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
- 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
- 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
- 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
- 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
- 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
- 7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
- 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
- 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor 112/UR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

Menetapkan

- 1 Menunjuk
Nama : Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum.
NIP/NPK : 87 01 02 084
Pangkat/Jabatan : Penata Tingkat I / C/d
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing I Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : WIDYA NINGSIH
NPM : 15 101 0192
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul skripsi : PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT JUAL BELI DI KECAMATAN BANGKO KABUPATEN ROKAN HILIR.
- 2 Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
- 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
- 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 7 Mei 2018
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 192/Kpts/IH/2018
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/AK-XVI/S/X/2013
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.
NIP/NPK : 14DK0502588
Pangkat/Jabatan : Penata /III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing II Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : WIDYA NINGSIH
NPM : 15 101 0192
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul skripsi : PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT JUAL BELI DI KECAMATAN BANGKO KABUPATEN ROKAN HILIR.
 - 2 Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 7 Mei 2018

Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.



Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

- Tembusan : Disampaikan kepada :
1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
 2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
 3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 036 / KPTS / FH-UIR / 2019
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang: 1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat: 1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
a. Nomor : 232/U/2000 c. Nomor : 176/U/2001
b. Nomor : 234/U/2000 d. Nomor : 045/U/2002
5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998 b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989 c. Nomor :
117/UIR/KPTS/2012

MEMUTUSKAN

- Menetapkan: 1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
N a m a : Widya Ningsih
N.P.M. : 151010192
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli Di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum : Ketua merangkap penguji materi skripsi
Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H : Sekretaris merangkap penguji sistematika
Dr. Thamrin S, S.H., M.Hum : Anggota merangkap penguji methodologi
Raja Febrina, S.H., M.H : Notulis

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 15 Maret 2019
Dekan,

Dr. Admiral, S.H., M.H
NPK 080102332

Perpustakaan
Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Peringgal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



YKAN
Komite Akreditasi Nasional
FS 671471

Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI


بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 036 /KPTS/FH-UIR/2019 Tanggal 15 Maret 2019, pada hari ini *Senin tanggal 18 Maret 2019* telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Widya Ningsih
N P M : 151010192
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli Di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir
Tanggal Ujian : 18 Maret 2019
Waktu Ujian : 15.00 - 16.00 WIB
Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR
IPK :
Predikat Kelulusan :

Ketua

Sekretaris



Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum


Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H


Dosen Penguji

Tanda Tangan

1. Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum



2. Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H



3. Dr. Thamrin S, S.H., M.Hum




Notulen

4. Raja Febrina Zaharnika, S.H., M.H



Pekanbaru, 18 Maret 2019
Dekan Fakultas Hukum UIR


Dr. Admiral, S.H., M.H
NIK. 080102332



Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik

ABSTRAK

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan peralihan hak milik melalui jual beli itu harus dilakukan dihadapan PPAT namun pada kenyataannya yang terjadi di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir peralihan yang dilakukan pada umumnya tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab permasalahan tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli dan hal-hal yang menghambatnya di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir

Jenis penelitian ini ialah obvservational research Dalam penelitian ini penulis memperoleh informasi dari responden yaitu masyarakat yang melakukan jual beli tanah, kepala desa dan kepala seksi hubungan hukum pertanahan dengan melakukan penyebaran kuesioner dan wawancara secara langsung. Penulis menggunakan analisa deskriptif dengan metode penarikan kesimpulan induktif.

Berdasarkan penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa: (1) Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir sudah berjalan cukup baik tetapi belum terlaksana dengan maksimal karena masyarakat belum mengerti arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah itu sendiri, selain petugas badan pertanahan kurang gencar memberikan penyuluhan hukum ataupun memberikan pengertian bahwa pentingnya mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah tersebut khususnya karena jual beli, (2) Hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli ini dapat berasal dari faktor interen dari kantor pertanahan itu ialah karena kurangnya kelengkapan persyaratan yang diajukan pemohon untuk mendaftarkan peralihan haknya kepada kantor pertanahan itu yang menyebabkan lamanya proses pendaftaran peralihan tanah tersebut dan terkesan rumit yang mengharuskan pemohon bolak balik ke kantor pertanahan Sedangkan hambatan eksteren dari masyarakat itu sendiri ialah besarnya biaya yang harus dikeluarkan masyarakat untuk pendaftaran peralihan hak milik tersebut, selain lamanya waktu dan prosedur yang rumit.

Kata Kunci : Jual beli, Peralihan hak, Pendaftaran tanah.

ABSTRACT

Registration of the transfer of land rights due to sale and purchase is regulated by government in Indonesian regulation no. 24 of 1997 which states that the transfer of ownership rights through buying and selling must be carried out by PPAT but in reality the case of the Bangko regency, Rokan Hilir regency is generally not carried out before PPAT.

This research was conducted to answer the problems regarding the implementation of the registration of the transfer of land rights due to buying and selling and things that hampered it in Bangko sub district, Rokan Hilir regency.

This type of research is observational research. In this study the authors obtained information from respondents, namely the people who bought and sold land, the village head, and the head of the land law relationship section by distributing questionnaires and interviews directly. The writer uses descriptive analysis with inductive conclusion method.

Based on the research, it can be concluded that : (1) the registration of the transfer of ownership rights over land due to buying and selling in bangko sub district has been running quite well but has not been carried out maximally because the community does not understand the importance of registering the transfer of rights to the land, other than officials of the land agency are not keen to provide legal counselling or provide the understanding that the importance of registering the transfer of ownership rights to the land is mainly due to buying and selling. (2) barriers encountered in the implementation of the registration of land rights due to buying and selling can be derived from internal factors from the land agencies office because of the lack of requirements submitted by the applicant to register the rights to the land office which caused the length of process registration of the land transfer and seems complicated which requires the applicant to go back and forth to the land office, while the external obstacle of the community itself is the amount of costs that must be incurred by the community for registration of ownership rights in addition to complicated procedures.

Key words : Buying and selling, Transfer or rights, Land registration

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dengan judul.

“Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli Di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir”.

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan moral maupun materil kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada :

1. Bapak Prof, Dr. Syafrinaldi, S.H.,M.Cl., selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admirah, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Arifin Bur, S.H.,M.Hum., selaku Pembimbing I yang selalu meluangkan waktu dan nasehat untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Surizki Febrianto, S.H.,M.H., selaku pembimbing II yang selalu memberikan arahan dan perbaikan dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Ibu Desi Apriani, S.H.,M.H., selaku Ketua Departemen Hukum Perdata yang telah memberikan arahan dalam proses pembuatan skripsi ini.
6. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak membekali penulis dengan ilmu pengetahuan selama mengikuti perkuliahan serta Bapak Kepala Tata Usaha Dan Bapak/Ibu Karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan bantuan kepada penulis.
7. Bapak Buyung Alizar, S.H., selaku kepala seksi hubungan hukum pertanahan badan pertanahan nasional kabupaten rokan hilir, bapak Supratno selaku lurah kelurahan parit aman, yang sudi meluangkan waktunya untuk penulis wawancara serta masyarakat yang menjadi responden dalam penelitian penulis.
8. Sahabat-sahabat penulis Aflika Kristina P, Nurul Fadhilah, Siti Maisaroh, Musdalipah, Hendra Zebua, Tengku Fenni S., Amelia Yunita, Adrian Sumantri, Yulia Purnama S, Nayumi Sonia, Sri Wahyuni, Ami Lestari, Murni Yati. Dan kepada teman-teman divisi perpustakaan dan turnitin Dio Mandala Putra dan Gita Prasetya serta teman-teman penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu dan kepada teman-teman Angkatan 2015 yang telah memberikan motivasi dan semangat kepada penulis hingga penulis menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa maupun materil, penulis mengharapkan kritik dan saran, yang berguna

dalam perbaikan dan kesempurnaan penulis. Selanjutnya semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kaedah bagi kita semua. Aamiin Ya Allah Ya Rabbal Alamin.



Pekanbaru, Januari 2019

Penulis

Widya Ningsih

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

HALAMAN PERSEMBAHAN

Sembah sujud serta syukur penulis kepada Allah SWT atas taburan kasih sayangmu telah memberikan penulis kekuatan. Atas karunia yang kau berikan akhirnya skripsi sederhana ini dapat terselesaikan. Sholawat dan salam selalu terlimpah kepada Rasulullah Muhammad SAW. Penulis persembahkan karya sederhana ini kepada orang yang sangat penulis kasihi dan sayangi.

1. Terkhusus kepada kedua orangtua penulis Ayahanda Maryono dan Ibunda Sunarti Mandasari atas do'a dan ketulusannya yang selalu mengiringi penulis disetiap langkah penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis persembahkan karya kecil ini untuk Ayahanda dan Ibunda yang telah memberikan kasih dan sayang, dukungan serta cinta kasih yang tidak mungkin terbalas dengan selembah kata cinta dan persembahan ini.
2. Dan penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Abang penulis Teguh Afriyanto dan Adik penulis Dian Andriyani yang selalu memberikan motivasi dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan tygas terakhir penulis yaitu skripsi ini. Tiada hal yang paling menyenangkan saat kumpul akrab bersama, walaupun sering bertengkar, tapi hal itu selalu memberikan warna yang tidak akan bias diganti dengan apapun.
3. Dan juga ucapan terimakasih penulis kepada keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan moril maupun materil selama ini.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	ii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	iii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
SK PENUNJUKAN PEMBIMBING I	v
SK PENUNJUKAN PEMBIMBING II	vi
SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI UJIAN SKRIPSI	vii
BERITA ACARA MEJA HIJAU	viii
ABSTRAK	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
D. Tinjauan Pustaka	10
E. Konsep Operasional	22
F. Metode Penelitian	23

BAB II TINJAUAN UMUM

- A. Tinjauan Umum Tentang Kabupaten Rokan Hilir.....28
- B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....35
- C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....42

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah
Akibat Jual Beli Di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan
Hilir.....53
- B. Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas
Tanah Akibat Jual Beli Di Kecamatan Bangko Kabupaten
Rokan Hilir.....71

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan.....77
- B. Saran.....78

DAFTAR

KEPUSTAKAAN.....80

LAMPIRAN.....85

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang corak kehidupannya agraris yang kebanyakan mata pencaharian masyarakatnya bercocok tanam atau kehidupan masyarakatnya bertumpu pada sektor pertanian, akan tetapi itu hanya bagi masyarakat yang hidup di daerah pedesaan namun bagi masyarakat yang hidup di perkotaan mata pencahariannya lebih kepada perkantoran dan industri.

Tanah merupakan anugerah dari Allah SWT, karena tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia. Tanah erat kaitanya dengan manusia dan manusia sangat membutuhkan tanah, dari bekerja, menjalankan aktivitas sehari-hari, beribadah bahkan saat meninggalpun manusia membutuhkan tanah. seperti yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia pasal 33 ayat (3) “bumi, air dan kekakayaan yang terkandung didalamnya dipergunakan sebesar-besanya untuk kemakmuran rakyat”.

Maksudnya ialah tanah, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya sangat besar pengaruhnya bagi kehidupan manusia. Air juga merupakan kebutuhan hidup yang mendasar bagi kelangsungan hidup manusia, manusia tidak dapat hidup tanpa air, kebutuhan manusia akan air tidaklah sedikit melainkan terus menerus selama manusia itu sendiri hidup diatas bumi (Rahdiansyah, 2018). begitu juga halnya tanah sangat besar pengaruhnya bagi kehidupan manusia.

Permukaan tanah merupakan bagian dari bumi. Salah satu objek yang diatur dalam hukum agraria ialah tanah, tanah yang di atur oleh hukum agraria

bukan tanah dalam berbagai aspeknya, melainkan dari aspek yuridisnya ialah yang langsung berkaitan dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi (Arba, 2015, p. 7).

Maka dikeluarkanlah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang memiliki singkatan resmi UUPA yang mengatur segala hal yang berkaitan dengan tanah, memiliki tujuan yang tertera pada penjelasan umum UUPA yaitu :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Memberikan kemakmuran bagi rakyat terutama rakyat tani ialah hal yang tepat karena petani memang sangat bergantung pada tanah untuk kelanjutan hidup mereka dan matapencaharian mereka, memiliki hukum pertanahan yang sama diseluruh wilayah indonesia, dan memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat, UUPA ini memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak-hak atas tanah seperti yang tercantum dalam pasal 4 ayat (1) UUPA “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana di maksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah

yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum” (Arba, 2015, p. 7).

Dalam UUPA juga mengatur mengenai hak-hak atas tanah ialah di muat dalam pasal 16 dan pasal 53 UUPA. Hak-hak atas tanah menurut pasal 16 (1) UUPA ialah:

“Pasal 16 Ayat 1

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha (HGU)
- c. Hak guna bangunan (HGB)
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan di tetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA.”

Pengaturan Hak milik terdapat dalam Undang-undang No 5 Tahun 1960 pasal 20 ayat (1) dan (2) yang berbunyi :

- (1) “hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”
- (2) “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Yang dimaksud dengan beralih adalah bahwa hak milik atas tanah dapat beralih tanpa melalui perbuatan hukum tertentu dari para pihak. Misalnya beralihnya hak milik atas tanah karena pewarisan, yaitu hak milik atas tanah demi hukum akan beralih ke ahli warisnya jika pewaris meninggal dunia.

Sedangkan yang di maksud dengan dialihkan adalah bahwa hak milik atas tanah itu baru dapat beralih ke pihak lain apabila dialihkan oleh pemiliknya. Dalam hal ini terjadi perbuatan hukum tertentu antara pemilik dengan pihak lain, seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, hibah, perwakafan tanah milik, dan sebagainya (Arba, 2015, p. 100).

Hak milik sebagai salah satu hak atas tanah wajib didaftarkan. Setiap warga Negara yang memiliki hak atas tanah wajib untuk mendaftarkan hak atas tanahnya begitupula dengan peralihan haknya, untuk memberikan kepastian hukum. Hal ini diatur dalam peraturan perundang-undangan Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 pasal 23 yaitu :

- (1) “Hak milik demikian pula setiap peralihan hak, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang berlaku menurut pasal 19”.
- (2) “Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut”.

Hapusnya hak atas tanah dapat disebabkan oleh beberapa hal dan diatur dalam pasal 27 UUPA yang menyebutkan bahwa kepemilikan hak atas tanah hapus apabila :

1. Tanahnya jatuh kepada negara

a. Karena pencabuta hak

Menurut ketentuan pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah salah satunya ialah hak milik atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Dan disebutkan juga dalam Peraturan Presiden No 148 Tahun 2015 Pasal 1 Ayat (6) kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dan Pasal 1 Ayat (10) Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

b. Penyerahan hak sukarela oleh pemilik hak atas tanah tersebut

c. Ditelantarkan pemiliknya

d. Berdasarkan pasal 21 (3) dan 26 (2)

2. Tanahnya musnah.

Selain dapat hapus hak milik atas tanah juga dapat beralih dan dialihkan, Saat terjadi peralihan baik itu karena beralih atau dialihkan seperti jual beli maka sebaiknya masyarakat yang telah melakukan peralihan dengan cara jual beli tersebut harus mendaftarkan tanah yang telah dialihkan tersebut karena dengan melakukan pendaftaran peralihan hak-hak tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah yang baru.

Dalam PP Nomor 24 tahun 1997 pasal 3a “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”

Berkaitan dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 pasal 37 ayat (1) menentukan 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 tersebut mengandung pengertian bahwa peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT tersebut merupakan bukti autentik bahwa sudah terjadi peralihan hak tanah dikarenakan adanya perbuatan hukum melalui jual beli. Selain menjadi bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah akibat jual beli, akta PPAT juga menjadi salah satu syarat mutlak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembalikan nama sertifikat kepemilikan tanah yang lama ke pemilik tanah yang baru di kantor badan pertanahan nasional, oleh karena itu antara akta PPAT dan sertifikat itu saling berkaitan. Dan dalam peralihan hak milik atau pembalikan nama sertifikat tanah diharuskannya melampirkan sertifikat tanah asli atas nama pemegang hak atas tanah yang lama, sebagai salah satu syarat peralihan hak milik atau pembalikan nama sertifikat tanah.

Adapun yang berhak dalam pendaftaran tanah atau pendaftaran peralihan nama hak atas tanah ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). PPAT menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 pasal 1 (4) “PPAT ialah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Namun pada kenyataannya masyarakat yang melakukan jual beli itu sebagian besar tidak melakukan transaksinya dihadapan PPAT hanya disaksikan oleh RT dimana tanah itu terletak, RT menyaksikan saat pengukuran tanah dan memastikan batas-batas tanah yang diperjual belikan tersebut, setelah dipastikan maka RT membuat surat keterangan dan diserahkan ke kepala desa (lurah) yang wilayah kerjanya dimana tanah itu terletak lalu lurah mengutus pegawainya untuk memastikan batas dan keberadaan tanah tersebut.

Setelah itu barulah lurah tersebut mengeluarkan surat keterangan bahwa sudah terjadi transaksi jual beli tanah terhadap para pihak yang bersangkutan pihak, dan telah sah dialihkan dari pihak yang lama ke pihak yang baru, surat keterangan lurah tersebut merupakan SKT (surat keterangan tanah) yang di keluarkan oleh lurah, dan bagi masyarakat pada umumnya menganggap bahwa hanya dengan surat keterangan dari lurah tersebut sudah menjamin hak mereka dihadapan hukum. Bahwa sebenarnya sertifikat ini sangatlah penting selain sebagai bukti terkuat dari hak atas tanah juga sebagai syarat dalam pembalikan nama sertifikat tanah yang telah mereka beli tersebut. Namun pada kenyataannya

masyarakat sudah puas dan merasa aman dengan adanya SKT yang dikeluarkan oleh lurah tersebut dan tidak perlu lagi mendaftarkan tanah mereka di BPN dan mendapatkan sertifikat yang lebih terjamin kepastian hukumnya.

Dan masyarakat yang melakukan peralihan hak milik khususnya jual beli enggan mendaftarkan pembalikan nama atas tanah tersebut dari nama pemilik yang lama ke pemilik yang baru, dengan alasan membeli tanah dengan saudara sendiri, pendaftarannya memakan waktu yang lama, tata cara pendaftarannya rumit belum lagi biaya pendaftaran yang terbilang cukup tinggi.

Kebanyakan masyarakat yang melakukan jual beli tanah ialah untuk lahan pertanian yang lokasi tanahnya terbilang jauh dari kota dengan alasan-alasan seperti itu mengapa banyak masyarakat yang tidak mau mendaftarkan pembalikan nama setelah terjadinya transaksi jual beli, padahal itu membahayakan hak mereka sebagai pemilik tanah yang baru, hal ini dapat terjadi karena kurangnya kesadaran hukum dalam masyarakat terutama dalam bidang pertanahan.

Oleh sebab itu penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian yang berjudul **“Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli Di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir”**

B. Permasalahan Pokok Dalam Penulisan Ini Adalah Sebagai Berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir ?

2. Apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir ?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Adapun yang menjadi tujuan penelitian penulis ialah
 - a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir
 - b. Untuk mengetahui apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir

2. Manfaat penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut

- a. Penelitian ini di harapkan dapat menambah ilmu wawasan penulis serta penulis dapat menerapkan ilmu pengetahuan yang telah penulis peroleh selama diperkuliahan
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan penjelasan mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat jual beli di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir
- c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan tambahan ilmu kepada peneliti-peneliti berikutnya yang hendak melakukan penelitian, asalkan penelitian tersebut berhubungan dengan permasalahan pada penelitian ini.

D. Tinjauan Pusataka

1. Tanah Bagi Kehidupan Manusia

Dalam hukum tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam artian yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (Harsono, 2008, p. 18). Yang disebut tanah ialah permukaan bumi, salah satu objek yang diatur oleh hukum agrarian ialah tanah.

Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 4 undang-undang pokok agraria. “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat di punyai dan diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum” (Arba, 2015).

Pengertian tanah adalah “permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu” (Diknas, 2008).

Dalam hukum kebiasaan inggris pengertian tanah adalah permukaan bumi, bebatuan yang berada dibawah tanah atau diatas permukaan, didalamnya termasuk tumbuhan dan bangunan yang ada diatasnya.

Martin Dixon menyajikan pengertian tanah. Tanah (*land*) adalah “*both the physical asset and the right which the owner or the others may enjoy in or over it*”. Pengertian tanah dalam konsep ini, meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatannya. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah, baik terdapat didalam permukaan bumi maupun yang terdapat diatasnya. Tanah dari aspek

pemanfaatannya merupakan tanah yang dapat dinikmati oleh pemiliknya atau orang lain, baik terdapat hak-hak yang terdapat dibawah maupun diatas tanah tersebut.

Sedangkan menurut Maria R. Ruwastuti. Tanah adalah: “suatu wilayah yang berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan” (Arba, 2015, p. 8).

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting, karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah. Dalam hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan manusia dengan tanah sangatlah eratnya, karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-satunya. Oleh karenanya manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah karena tanah sudah ada sebelum manusia dilahirkan, sehingga manusia tidak dapat ada jika tidak ada tanah (Kurnia, 2016, p. 1).

2. Masalah Jual Beli

Masalah dapat didefinisikan sebagai ketidak seimbangan antara teori dan praktek antara apa yang menjadi seharusnya dan senyatanyatanya dalam mencapai suatu tujuan. Dengan demikian maksud dari masalah tersebut ialah ketidak sesuai antara apa yang kita harapkan dengan kenyataan . Sehubungan dengan jual beli hak milik atas tanah, perlu kita ketahui dahulu apa yang dimaksud dengan jual beli (<http://lib.unnes.ac.id/531/1/1188.pdf>, tanggal 18 februari 2018, pukul 22.10).

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Dalam pasal 5 undang-undang pokok agraria menyatakan bahwa hukum tanah nasional Indonesia adalah hukum adat, Hukum adat yang dimaksud ialah yang telah disaner dihilangkan cacat-cacatnya atau disempurnakan. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional kita diambil dari pengertian jual beli tanah menurut hukum adat (Sutedi, 2010, p. 71).

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah sesuatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menaggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak (Sutedi, 2010, pp. 71-72).

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melaalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli (Sutedi, 2010).

Pengertian jual beli telah di tegaskan di KUHPerdara pasal 1457 “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Dan 1458 “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar” (Subekti, 2014, p. 366).

Dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan/harganya belum dibayar.

Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun hak atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu, masih diperlukan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian diatas nyatalah bahwa jual beli menurut Hukum Barat terdiri atas dua bagian, yaitu ”perjanjian jual beli” dan “penyerahan haknya”, yang keduanya itu terpisah satu sama lainnya. Sehingga walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan suatu Akta PPAT/Notaris, tetapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap sebagai semula, yaitu masih hak milik penjual.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual-beli tanah yaitu :

- 1) Subjek
- 2) Objek

Subjek ialah orang yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Penjual dan pembeli adalah subjek dari subjek dari jual-beli (Perangin, 1987, p. 1). Objek ialah hak atas tanah yang akan diperjual belikan, pada kalangan masyarakat pada umumnya disebut jual beli tanah. Namun dalam hukum pertanahan disebut jual beli hak atas tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya, memang benas bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya (Perangin, 1987, p. 8). Syarat-syarat jual beli tanah ialah syarat materil dan syarat formil:

- 1) Syarat materil
 - a) Pembeli berhak untuk membeli tanah yang diperjual belikan

Maksudnya ialah sebagai penerima hak atas tanah yang baru pembeli harus layak untuk memiliki tanah yang dibeli tersebut. Untuk menentukan berhak tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah tersebut tergantung pada hak apa yang ada pada tanah yang diperjual belikan tersebut, apakah itu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha ataupun hak pakai.

- b) Penjual berhak untuk menjual tanah yang diperjual belikan

Penjual tanah tersebut harus pemilik yang ssah dari objek yang diperjual belikan tersebut, objek yang dimaksud disini ialah tanah kita lihat dahulu berapa orang dari pemili ha katas tanah tersebut jika sipemilik objek (tanah) lsatu orang

maka dia berhak menjual tanah tersebut tanpa izin dari pihak lainya namun jika pemilik tanah tersebut lebih dari satu orang maka mereka harus bersama-sama dalam melakukan transaksi jual beli tersebut.

c) Tanah yang diperjual belikan tidak dalam suatu sengketa.

Hak-hak apa saja yang dapat diperjual belikan telah diatur dalam UUPA yaitu hak milik Pasal 20, HGU Pasal 28, HGB Pasal 35, hak pakai Pasal 41. Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

2) Syarat formal

Jika syarat materil belum dipenuhi PPAT tidak dapat membuat akta jual beli, maka dari itu sipemohon haruslah sudah melengkapi dan menyelesaikan syarat-syarat materilnya barulah akta PPAT dapat membuat akta jual beli tersebut, seperti yang dijelaskan pada PP no 24 tahun 1997 yang menyebutkan bahwa akta jual beli tersebut haruslah dibuat oleh Ppat. Namun jika akta tersebut tidak dibuat oleh PPAT tetaplh sah karena hukum pertanahan kita berlandaskan hukum adat,

Hanya saja akta yang dibuat selain oleh PPAT itu tidak kuat pembuktiannya dibandingkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT langsung. dan untuk memberikan kepastian hukum seperti yang telah disebutkan dalam PP no 24 tahun 1997 “bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT”.

Surat perjanjian yang mendasari telah terjadinya proses jual beli terhadap suatu obyek antara penjual dan pembeli dengan kesepakatan harga tertentu itulah yang dinamakan Akta Jual Beli (AJB). Tahap pembuatan akta jual beli sudah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu :

- a) Jika tanah sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- b) Jika tanahnya belum bersertifikat surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat. Surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli (Sutedi, 2010, pp. 77-79).

3. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut ketentuan PP No 24 tahun 1997 pasal 1 angka (1) ialah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, teratur, dan berkesinambungan sesuai dengan ketentuan yuridis , dalam bentuk peta dan daftar, mengenai suatu bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi pemilik bidang-bidang hak atas tanah yang sudah mendaftarkan haknya (Arba, 2015, p. 148).

Dari uraian tersebut jelaslah bahwa pendaftaran hak atas tanah baik yang pertama kali maupun kemudian pendaftaran berikutnya karena peralihan hak maupun karena pewarisan maupun karena diikat suatu jaminan hutang merupakan monopoli dari kantor pendaftaran tanah (Parlindungan, 1991, p. 24).

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *recht cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak (Santoso, 2012, p. 278).

Sedangkan menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 3 menyatakan tujuan pendaftaran hak atas tanah sebagai berikut :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah dan pemilik hak satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang telah terdaftar agar pemilik hak tersebut dapat membuktikan kepemilikannya dengan kuat.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun objek pendaftaran tanah menurut ketentuan PP No. 24 tahun 1997 pasal 9 objek pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
- 2) Tanah hak pengelolaan
- 3) Tanah wakaf
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun
- 5) Hak tanggungan
- 6) Tanah negara.”

Khusus tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan hanya dengan membukukan bidang tanah negara dalam daftar tanah pasal 9 ayat (2) (Arba, 2015, p. 161).

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal pendaftaran tanah negara pendaftarannya hanya dibukukan saja, dan juga tidak diterbitkannya sertifikat tanah. Berbanding terbalik dengan obyek pendaftaran hak atas tanah yang lain (Harsono, 2008, p. 476).

Sesuai dengan peraturan pokok agraria pasal 19 (5) pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah, yang dimaksud pemerintah ialah Badan Pertanahan Nasional (Harsono, 2008, p. 482). Berdasarkan asas pemastian lembaga dimaksud disini bahwa ada dua instansi yang melakukan recording tersebut yaitu kantor pertanahan melakukan pendaftaran yang pertamanya kali dan kemudian pendaftaran berkesinambungan sebagaimana disebutkan pasal 1 PP 24 Tahun 1997 dan pasal-pasal 5 dan 11 PP 24 tahun 1997 terkait dengan *recording of title and continuous recording*, sedangkan PPAT membantu kepala kantor pertanahan melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu (pembuat akta PPAT) seperti

yang dirumuskan dalam pasal 6 ayat 2 PP 24 tahun 1997 (Parlindungan., 2008, p. 130).

Dalam peraturan perundang-undangan pokok agraria pasal 19 (1) dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah diseluruh republik indonesia adalah pemerintah, Pasal 19 (3) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraanya, menurut pertimbangan menteri agraria.

Dalam penjelasan umum angka IV UUPA dinyatakan bahwa “pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara serta masyarakat, lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinanya dalam bidang personel dan peralatanya (Santoso, 2012, pp. 295-296).

kepala kantor pertanahan yang menjadi pelaksanaan pendaftaran tanah, namun juga ada kegiatan-kegiatan lain yang dilaksanakan pejabat lain (Harsono, 2008, p. 483). Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 pasal 11 menyatakan Pelaksanaan pendaftaran tanah itu ialah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali “*initial registration*” dan juga pemeliharaan data pendaftaran tanah “*maintenance*”.

Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara *sistematik* dan pendaftaran tanah secara *sporadik*. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum

didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis di selenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri negara agraria/kepala BPN.

Pendaftaran tanah secara *sporadik* adalah kegiatan pendaftaran tanah yang untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara *seporadik* dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya (Harsono, 2008, p. 474).

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi: (Sutedi, 2010, p. 136).

- 1) Pengumpulan dan pengelolaan data fisik
- 2) Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya
- 3) Penerbitan sertifikat
- 4) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

4. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Yang dimaksud dengan beralih adalah bahwa hak milik atas tanah dapat beralih tanpa melalui perbuatan hukum tertentu dari pada pihak. Misalnya beralihnya hak milik karena pewarisan, yaitu hak milik atas suatu tanah demi hukum akan beralih ke ahli warisnya jika pewaris meninggal dunia.

Sedangkan yang di maksud dengan dialihkan adalah bahwa hak milik atas tanah itu baru bisa beralih atau berpindah kepihak lain apabila dialihkan oleh pihak pemiliknya. Dalam hal ini terjadi perbuatan hukum tertentu antara pemilik

dengan pihak lain tersebut, misalnya dengan melalui jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, hibah, perwakafan tanah milik, dan sebagainya (Arba, 2015).

Ada dua cara peralihan hak milik, yaitu dengan cara “beralih” dan “dialihkan” Beralih artinya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Peralihan suatu hak atas tanah karena adanya pewarisan tanpa adanya wasiat merupakan contoh peralihan hak atas tanah karena hukum beralih kepada ahli waris diatur dalam hukum waris mana yang dipakai oleh pewaris dan ahli waris yang bersangkutan apa hukum waris menurut agama islam atau hukum waris menurut hukum adat.

Peralihan hak waris berlangsung apabila sipewaris meninggal dunia, dengan meninggalnya sipewaris, maka secara hukum otomatis hak warisan itu beralih keahli warisnya. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.

Dialihkan atau pemindahan hak, yaitu berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lainnya.

“Bentuk pemindahan haknya dapat berupa:

- 1) Jual beli
- 2) Tukar menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemberian menurut adat

5) Pemasukan dalam perusahaan (inbreng)

6) Hibah wasiat (legaat).”

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut dilakukan pada saat pemegang hak tersebut masih hidup dan melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

Perbuatan-perbuatan hukum berupa jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat atau “*legaat*” dan lainnya dilakukan oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah PPAT.

E. Konsep Operasional

- a. Pelaksanaan adalah proses, atau cara, atau perbuatan melaksanakan rancangan, keputusan, dalam hal ini pelaksanaan pendaftaran tanah (Diknas, 2008, p. 744).
- b. Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemilihan data fisik dan data yuridis.
- c. Peralihan adalah pergantian, pertukaran, dan perubahan, peralihan dalam hal ini ialah peralihan nama pemilik tanah terdahulu terhadap nama pemilik tanah yang baru.
- d. Hak milik adalah hak untuk menggunakan atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan tanpa merugikan pihak

lain dan dipertahankan dari pihak manapun, hak milik dalam hal ini ialah hak milik atas tanah.

- e. Jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual, jual beli yang dimaksud dalam hal ini ialah jual beli atas tanah.
- f. Kecamatan Bangko ialah nama sebuah kecamatan di Kabupaten Rokan Hilir Riau, indonesia. Ibu kota Kecamatan Bangko berkedudukan di Bagansiapiapi, yang juga merupakan ibu kota Rokan Hilir. ([https://id.wikipedia.org/wiki/Bangko, Rokan Hilir](https://id.wikipedia.org/wiki/Bangko,_Rokan_Hilir) diakses tanggal 02 april 2018, pukul 23.48 wib)
- g. Kabupaten Rokan Hilir ialah sebuah kabupaten di provinsi riau, indonesia. Ibu kotanya terletak di bagansiapiapi kota terbesar, bersejarah, dan pernah dikenal sebagai penghasil ikan terbesar di Indonesia ([https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten Rokan Hilir](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Rokan_Hilir) diakses tanggal 02 april 2018, pukul 23.58 wib).

F. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang digunakan dalam penelitian ini, maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis dan sifat penelitian

Ditinjau dari jenis penelitian maka penelitian ini termasuk kedalam penelitian *observational research* dengan cara *survey* yaitu penelitian yang dilaksanakan dilapangan untuk mengumpulkan dan memperoleh data yang

dijadikan bahan dalam penulisan penelitian ilmiah ini. Dilihat dari sifatnya, sifat penelitian ini adalah *deskriptif* yaitu penelitian yang memberikan gambaran, penjelasan, menelaah dan menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli Di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir.

2. Lokasi Penelitian

Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir ialah suatu tempat yang penulis jadikan tempat penelitian dan di sini juga menjadi wilayah kerja BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupten Rokan Hilir.

Alasan penulis mengambil tempat penelitian di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir ini ialah:

- 1) Karena Kecamatan Bangko ini merupakan wilayah yang sedang berkembang pesat dari pembangunan hingga ekonominya.
- 2) Karena di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir ini banyak sekali terjadi jual beli atas tanah namun kebanyakan masyarakat yang melakukan jual beli tersebut tidak melakukan pembalikan nama atas tanah yang telah di perjualbelikan tersebut.

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah Jumlah keseluruhan dari objek yang akan diteliti mempunyai karakteristik yang sama, yang hendak diteliti berdasarkan lokasi penelitian yang telah ditentukan sebelumnya (Syafrialdi, 2017). Sehubungan dengan penelitian ini populasinya semua masyarakat yang melakukan jual beli tanah di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir sebanyak 21 orang.

Untuk mempermudah penulis dalam melakukan penelitian maka penulis menentukan sampel, dimana sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Pemilihan sekelompok subjek dalam *purposive sampling* didasarkan atas ciri-ciri populasi yang sudah diketahui sebelumnya, dengan kata lain unit sampel dihubungi disesuaikan dengan kriteria tertentu yang ditetapkan berdasarkan tujuan penelitian.

Semua sampel dijadikan responden sehingga dengan metode *purposive sampling* tersebut responden terdiri dari Masyarakat yang melakukan jual beli tanah sebanyak 21 Orang, Kepala Desa sebanyak 1 Orang Dan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan sebanyak 1 Orang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini,

Tabel I.1

Populasi dan Responden

Jenis populasi	Populasi	Responden	Keterangan
Masyarakat Yang Melakukan Jual Beli Tanah.	21	21	Sensus
Kepala Desa	3	1	Sensus
Kepala Seksi Hubungan Hukum Petanahan BPN	1	1	Sensus
Jumlah	25	23	

Sumber : Data lapangan setelah diolah tahun 2018

4. Data dan Sumber data

- a. Data primer, adalah data utama yang diperoleh oleh peneliti melalui

responden yaitu masyarakat yang melakukan jual beli tanah, kepala kantor badan pertanahan, dan sample. Data ini dapat saja berasal dari masyarakat, instansi pemerintahan, pegawai swasta dan dari sumber lainya.

- b. Data sekunder, adalah data yang diperoleh dari buku-buku literatur yang mendukung dengan pokok masalah yang dibahas dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder disamping buku-buku dapat berupa, skripsi, disertasi, jurnal, surat kabar, makalah seminar dan lain-lainya.

5. Alat Pengumpulan Data

Sebagai alat dalam pengumpulan data dalam penelitian ini adalah:

- a. Kuesioner yaitu alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membuat daftar pertanyaan secara tertutup atau terbuka kepada responden atau sampel (Syafrinaldi, 2017, p. 19).
- b. Wawancara, yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara penulis mengadakan tanya jawab secara langsung kepada siapa yang menjadi responden yaitu kepala desa/lurah, kepala kantor pertanahan nasional kabupaten rokan hilir (Syafrinaldi, 2017, p. 19).

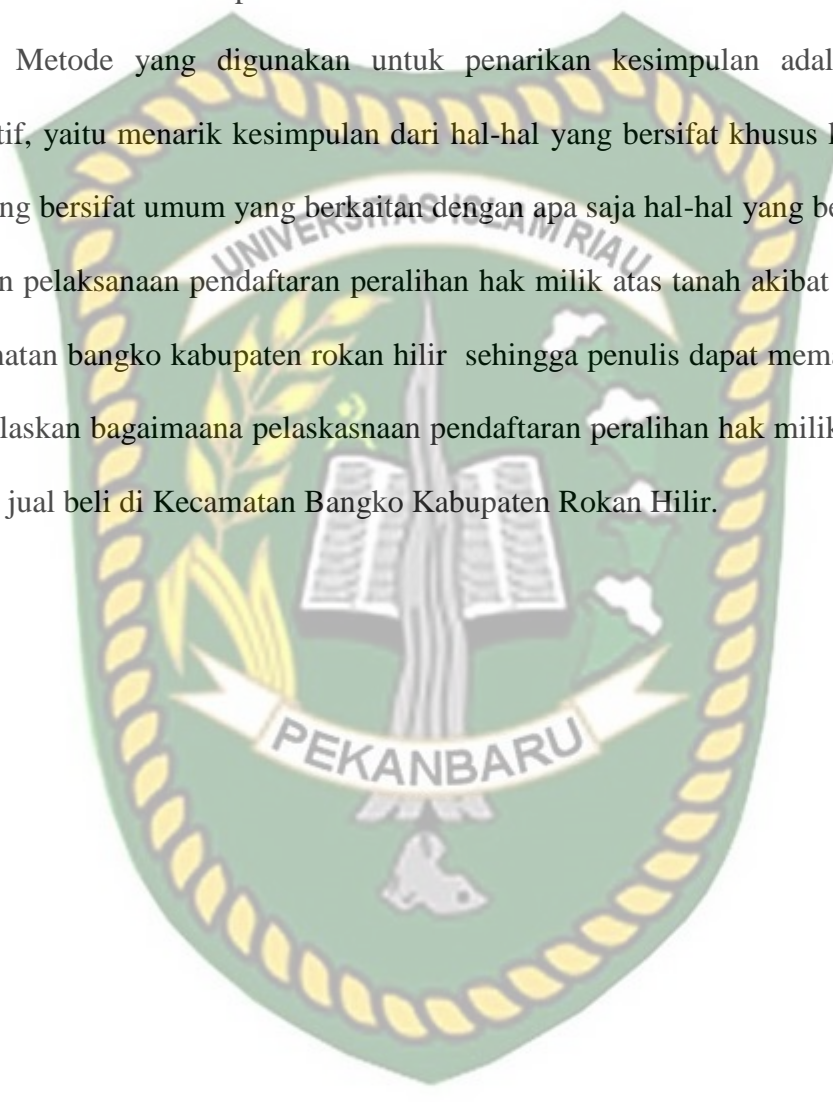
6. Analisis Data

Yang dilakukan dengan cara deskriptif analisi, yaitu setelah data terkumpul dikelompokkan sesuai dengan pokok permasalahan yang dirumuskan kemudian dihubungkan dengan data yang satu dengan data yang lainya dengan

menggunakan dalil logika, norma-norma hukum, asas-asas hukum erta teori-teori dan terakhir dianalisa.

7. Penarikan Kesimpulan

Metode yang digunakan untuk penarikan kesimpulan adalah metode Induktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus kepada hal-hal yang bersifat umum yang berkaitan dengan apa saja hal-hal yang berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di kecamatan bangko kabupaten rokan hilir sehingga penulis dapat memahami serta menjelaskan bagaimana pelaskasnaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir.



BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Rokan Hilir

Kabupaten Rokan Hilir merupakan hasil pemekaran dari kabupaten Bengkalis, sesuai dengan Undang-Undang 53 Tahun 1999. Wilayah Kabupaten Rokan Hilir terletak pada bagian pesisir timur pulau Sumatera antara 1014'-2010' LU dan 100016'-101021' BT.

Luas wilayah Kabupaten Rokan Hilir adalah 8,881,59 km², dimana Kecamatan Tanah Putih merupakan kecamatan terluas yaitu 1,915,23 km² dan kecamatan terkecil adalah Kecamatan Tanah Putih Tanjung Melawan dengan luas wilayah 198,39 km². Kabupaten Rokan Hilir memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut :

- a) Sebelah Utara Rokan Hilir yaitu Provinsi Sumatera Utara Dan Selat Malaka
- b) Sebelah Selatan Rokan Hilir yaitu Kabupaten Bengkalis Dan Kabupaten Rokan Hulu
- c) Sebelah Timur Rokan Hilir yaitu Kota Dumai
- d) Sebelah Barat Rokan Hilir yaitu Provinsi Sumatera Utara (Hilir, 2017, p. 9).

Dalam wilayah kabupaten rokan hilir terdapat sungai-sungai yaitu 16 sungai yang dapat di lewati kapal-kapal kecil seperti pompon, sampan dan perahu hingga ke hulu sungai. Dan di rokan hilir juga terdapat sungai rokan yaitu sungai yang membantu perekonomian pendudu. sungai rokan ini memiliki kepanjangan ialah 350 km.

Kabupaten Rokan Hilir beriklim tropis dengan temperatur udara berkisar 22-35 celcius. Musim kemarau didaerah ini umumnya terjadi pada bulan Februari sampai dengan Agustus. Sedangkan musim penghujan terjadi pada bulan September sampai dengan Januari hari hujan pada tahun 2017 rata-rata 125 hari (Hilir, 2017, p. 10).

II.1 Nama-nama Ibukota Dan Luas Wilayah Kecamatan, 2017

No	Nama Kecamatan	Nama Ibu Kota	Luas Wilayah km ²	Persentase Luas
1.	Tanah Putih	Sedinginan	1.915.23	21.56
2.	Pujud	Pujud	984.90	11.09
3.	Tanah Putih Tanjung Melawan	Melayu Besar	198.39	2.23
4.	Rantau Kopar	Rantau Kopar	231.13	2.60
5.	Tanjung Medan	Tanjung Medan		
6.	Bagan Sinembah	Bagan Batu	847.35	9.54
7.	Simpang Kanan	Simpang Kanan	445.55	5.02
8.	Balai Jaya	Balai Jaya		
9.	Bagansinembah Raya	Bagan Sinembah		
10.	Kubu	Teluk Merbau	1.061.06	11.95
11.	Pasir Limau Kapas	Panipahan	669.63	7.54
12.	Kubu Babusallam	Rantau Panjang Kiri		
13.	Bangko	Bagansiapiapi	475.26	5.35
14.	Sinaboi	Sinaboi	335.48	3.78
15.	Batu Hampar	Bantayan	284.31	3.20
16.	Pekaitan	Pedamaran	465.30	5.24
17.	Rimba Melintang	Rimba Melintang	235.48	2.65
18.	Bangko Pusako	Bangko Kanan	732.52	8.25
Rokan Hilir		Bagansiapiapi	8.881.59	100.00

Sumber Data Badan Statistik Kabupaten Rokan Hilir 2017

Dari tabel diatas terlihat wilayah terluas di Kecamatan Tanah Putih yaitu memiliki luas 1.915.23 km² dengan persentase 21.56, kemudian diikuti Kecamatan Teluk Merbau yaitu memiliki luas 1.061.06 dengan persentase 11.95,

kemudian diikuti Kecamatan Pujud yaitu memiliki luas 984.90 km² dengan persentase 11.09, diikuti dengan Kecamatan Bagan Batu yaitu memiliki luas 847.35 dengan persentase 9.54, kemudian diikuti Kecamatan Bangko Kanan yaitu memiliki luas 732.52 km² dengan persentase 8.25, kemudian diikuti Kecamatan Panipahan yaitu memiliki luas 669.63 dengan persentase 7.54, kemudian diikuti Kecamatan Bangko yaitu memiliki luas 475.26 km² dengan persentase 5.35, kemudian diikuti Kecamatan Pekaitan yaitu memiliki luas 465.30 km² dengan persentase 5.24, kemudian diikuti Kecamatan Simpang Kanan yaitu memiliki luas 445.55 km² dengan persentase 5.02, kemudian diikuti Kecamatan Sinaboi yaitu memiliki luas 335.48 km² dengan persentase 3.78, kemudian diikuti Kecamatan Batu Hampar yaitu memiliki luas 284.31 km² dengan persentase 3.20, kemudian diikuti Kecamatan Rimba Melintang yaitu memiliki luas 235.48 km² dengan persentase 2.65, kemudian diikuti Kecamatan Rantau Kopar yaitu memiliki luas 231.13 km² dengan persentase 2.60, kemudian diikuti Kecamatan Tanah Putih Tanjung Melawan yaitu memiliki luas 198.39 dengan persentase 2.23.

II.2

Jumlah Desa/Kelurahan Menurut Kecamatan di Kabupaten

Rokan Hilir, 2017

No	Nama Kecamatan	Desa	Kelurahan
1.	Tanah Putih	16	2
2.	Pujud	15	1
3.	Tanah Putih Tanjung Melawan	5	
4.	Rantau Kopar	4	
5.	Tanjung Medan	13	
6.	Bagan Sinembah	15	2
7.	Simpang Kanan	6	
8.	Balai Jaya	12	1

9.	Bagansinembah Raya	9	2
10.	Kubu	9	1
11.	Pasir Limau Kapas	7	
12.	Kubu Babusallam	11	
13.	Bangko	10	5
14.	Sinaboi	5	
15.	Batu Hampar	5	
16.	Pekaitan	10	
17.	Rimba Melintang	11	1
18.	Bangko Pusako	16	
	Rokan Hilir	179	15

Sumber Data Badan Statistik Kabupaten Rokan Hilir 2017

Dari tabel diatas menunjukkan kecamatan yang memiliki kelurahan terbanyak ialah kecamatan tanah putih memiliki 16 desa dan 2 kelurahan, kemudian diikuti kecamatan bangko pusako memiliki 16 desa, kemudian kecamatan pujud memiliki 15 desa dan 1 kelurahan, kemudian kecamatan bagan sinembah memiliki 15 desa dan 2 kelurahan, kemudian kecamatan tanjung medan memiliki 13 desa, kemudian kecamatan balai jaya memiliki 12 desa dan 1 kelurahan, kemudian kecamatan kubu babusallam memiliki 11 desa, kemudian kecamatan rimba melintang memiliki 11 desa dan 1 kelurahan, kemudian kecamatan bangko memiliki 10 desa dan 5 kelurahan, kemudian kecamatan pekaitan memiliki 10 desa, kemudian kecamatan bagansinembah raya memiliki 9 desa dan 2 kelurahan, kemudian kecamatan kubu memiliki 9 desa dan 1 kelurahan, kemudian kecamatan sinaboi memiliki 5 desa, kemudian kecamatan batu hamar memiliki 5 desa, kemudian kecamatan tanah putih tanjung melawan memiliki 5 desa, kemudian kecamatan rantau kopar memiliki 4 desa.

Kependudukan Kabupaten Rokan Hilir pada tahun 2016 adalah 662,242 jiwa, dengan laju pertumbuhan penduduk selama sepuluh tahun terakhir yakni dari tahun 2000-2010 sebesar 4.58 persen per tahun. Sedangkan rasio jenis

kelaminya adalah 100 yang artinya dari setiap 100 penduduk perempuan rata-rata terdapat 105 penduduk laki-laki.

Kepadatan penduduk per kilometre menunjukkan bahwa Kecamatan Bangko menempati urutan tertinggi yaitu 172 jiwa perkilometer persegi, sedangkan Kecamatan Rantau Kopar dan Batu Hampar menempati urutan terendah yaitu 29 dan 30 jiwa per kilo meter persegi. Jumlah penduduk Kecamatan Bangko menempati urutan tertinggi, yaitu 82.635 jiwa, kemudian Kecamatan Bagan Sinembah 75.205 jiwa, Kecamatan Tanah Putih 69.088 jiwa, Kecamatan Bangko Pusako 62,887 jiwa, dan Kecamatan Rantau Kopar memiliki jumlah penduduk terendah, yaitu 6.729 jiwa.

Tabel II. 3

Nama Desa/Kelurahan Dikecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir

No	Desa/kelurahan
1.	Labuhan Tangga Kecil
2.	Labuhan Tangga Besa
3.	Bagan Punak
4.	Bagan Hulu
5.	Bagan Timur
6.	Bagan Kota
7.	Bagan Barat
8.	Bagan Jawa
9.	Parit Aman
10.	Labuhan Tangga Baru
11.	Bagan Punak Pesisir
12.	Bagan Jawa Pesisir
13.	Bagan Punak Meranti
14.	Serusa
15.	Labuhan Tangga Hilir

Sumber Data Badan Statistik Kabupaten Rokan Hilir 2017

Kabupaten Rokan Hilir terdiri dari delapan belas kecamatan yaitu: Tanah Putih, Pujud, Tanah Putih Tanjung Melawan, Rantau Kopar, Tanjung Medan,

Bagan Sinembah Raya, Balai Jaya, Simpang Kanan, Kubu, Pasir Limau Kapas, Kubu Babussalam, Bangko, Sinaboi, Batu Hampar, Pekaitan, Rimba Melintang Dan Bangko Pusako yang masing-masing dikepalai camat.

II.4

Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin Dan Kecamatan Di Kabupaten Rokan Hilir, 2017

No	Nama Kecamatan	Jenis Kelamin		Jumlah
		Laki-laki	Perempuan	
1.	Tanah putih	35.460	33.628	69.088
2.	Pujud	18.657	17.692	36.349
3.	Tanah Putih Tanjung Melawan	7.440	7.055	14.495
4.	Rantau Kopar	3.453	3.276	6.729
5.	Tanjung Medan	20.761	19.589	40.450
6.	Bagan Sinembah	38.599	35.606	75.205
7.	Simpang Kanan	31.904	30.257	62.161
8.	Balai Jaya	15.881	15.061	30.942
9.	Bagansinembah Raya	10.225	9.697	19.922
10.	Kubu	11.436	10.846	22.282
11.	Pasir Limau Kapas	20.510	19.451	39.961
12.	Kubu Babusallam	12.058	11.436	23.494
13.	Bangko	41.900	39.735	81.635
14.	Sinaboi	6.817	6.465	13.282
15.	Batu Hampar	4.397	4.169	8.566
16.	Pekaitan	8.390	7.956	16.346
17.	Rimba Melintang	19.734	18.714	38.448
18.	Bangko Pusako	32.278	30.609	62.887
	Rokam Hilir	339.900	322.342	662.242

Sumber Data Badan Statistik Kabupaten Rokan Hilir 2017

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah penduduk berjenis kelamin laki-laki lebih banyak dibandingkan jumlah penduduk yang berjenis kelamin perempuan. Yang mana Kecamatan Bangko sebagai kecamatan yang mempunyai jumlah penduduk terbanyak, memiliki penduduk pria yang berjumlah sebanyak 41.900 dan jumlah penduduk wanita sebanyak 39.735 . Kemudian Kecamatan

Bagan Sinembah memiliki penduduk pria yang berjumlah 38.599 dan jumlah penduduk wanita 35.606, kemudian Kecamatan Tanah Putih penduduk pria sebanyak 35.460 dan jumlah penduduk wanita sebanyak 33.628 , kemudian Kecamatan Bangko Pusako memiliki penduduk pria yang berjumlah sebanyak 32.278 dan penduduk wanita memiliki jumlah 30.609, kemudian Kecamatan Simpang Kanan memiliki penduduk pria yang berjumlah 31.904 dan memiliki jumlah penduduk wanita sebanyak 30.257 kemudian Kecamatan Tanjung Medan memiliki penduduk pria yang berjumlah 20.761 dan penduduk wanita sebanyak 19.589 , kemudian Kecamatan Pasir Limau Kapas memiliki penduduk pria yang berjumlah 20.510 dan penduduk wanita sebanyak 19.451, kemudian Kecamatan Rimba Melintang memiliki penduduk pria sebanyak 19.734 dan penduduk wanita yang berjumlah 18.714, kemudian Kecamatan Pujud memiliki jumlah penduduk pria 18.657 jiwa dan jumlah penduduk wanita sebanyak 17.692 jiwa, kemudian Kecamatan Balai Jaya memiliki penduduk pria yang berjumlah 15.881 dan jumlah penduduk wanita 15.061, kemudian Kecamatan Kubu Babusalam memiliki jumlah penduduk pria sebanyak 12.058 dan penduduk wanita sebanyak 11.436 jiwa, kemudian Kecamatan Bagan Sinembah Raya memiliki penduduk pria sebanyak 10.225 dan penduduk wanita sebanyak 9.697, kemudian Kecamatan Pekaitan memiliki penduduk pria yang berjumlah 8.390 dan jumlah penduduk wanita sebanyak 7.956, kemudian Kecamatan Tanah Putih Tanjung Melawan memiliki penduduk pria yang berjumlah sebanyak 7.440 dan penduduk wanita sebanyak 7.055, kemudian Kecamatan Sinaboi memiliki penduduk pria yang berjumlah sebanyak 6.817 dan memiliki penduduk wanita sebanyak 6.465,

kemudian Kecamatan Batu Hampar memiliki penduduk pria yang berjumlah 4.397 dan penduduk wanita sebanyak 4.169, kemudian Kecamatan Rantau Kopar memiliki penduduk pria yang berjumlah 3.453 dan penduduk wanita 3.276.

Hampir 50% perekonomian Rokan Hilir sebagian besar dari hasil pertanian, sehingga berkembangnya rokan hilir tergantung dari petaniannya karena masyarakat sebagian besar ialah memiliki profesi sebagai petani, guna membangun rokan hilir.

Sektor pertanian rokan hilir menghasilkan beras, palawija yang membantu pembangunan perekonomian kota bagansiapai-api yaitu Rokan Hilir keseluruhannya. Pada tahun 2017 luas lahan di Kabupaten Rokan Hilir tercatat 888.159 ha. Lahan yang digunakan untuk hutan Negara 21.244 ha, perkebunan 333.435 ha, lahan yang sementara tidak diusahakan 24.714 ha, sawah 20.696 ha, padang rumput 1.356 ha dan sisanya seluas 61.521 ha digunakan untuk lain-lain.

Berdasarkan data dari dinas perindustrian dan perdagangan kabupaten rokan hilir pada tahun 2017 terdapat 874 usaha industri, terdiri dari 51 unit (5,84 persen) industry hasil pertanian dan kehutanan, 293 unit (33,53 persen) usaha industry logam, mesin, dan kimia, serta sisanya 530 unit (60,64 persen) industry aneka.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Sejarah Jual Beli

Jual beli merupakan kegiatan yang sudah ada sejak lama. Menurut UUPA, jual beli merupakan salah satu proses yang dapat menjadi bukti terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli (Setiabudi, 2012, p. 107).

”jual beli dalam hukum pertanahan memiliki corak yang berebeda dengan KUHPerdara, jual beli dahulu memiliki sifat dualisme yaitu menggunakan hukum belanda dan hukum adat, bagi masyarakat non pribumi menggunakan hukum barat dan masyarakat pribumi menggunakan hukum adat namun pada tanggal 24 september Indonesia mengeluarkan peraturan baru yaitu undang-undang no 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok agrarian yang mengatur secara khusus mengenai hukum pertanahan.

Setelah berlakunya UUPA maka terjadi unifikasi hukum agraria yang juga berarti hukum tanah sehingga pengaturan tentang hukum pertanahan diatur dalam peraturan perundang-undangan hukum agrarian no 5 tahun 1960 salah satunya jual beli mengenai hak milik itudiatur dalam pasal 26 UUPA dan tidak diatur dalam pasal lain dan tidak mengatur dengan hak lainnya seperti HGB, HGU akan tetaepi disebutkan sebagai dialihkan, dialihkan ialah peralihan hak yang dilakukan dengan dilakukan perbuatan hukum antara kedua belah pihak seperti jual beli, hibah, tukar menukar dan lainnya. (Munfarid, 2013).

2. Pengertian Jual Beli

Jual beli dapat diartikan perbuatan hukum antara oleh dua orang atau lebih yang membuat suatu perjanjian dimana salah seorang pelaku perjanjian menyerahkan uang atau melakukan bayaran dan salah satu pihak selaku pembuat perjanjian menyerahkan harta atau benda yang diperjanjiakan (Soimin, 1994 , p. 94).

Juga dapat diartika jual beli sebagai suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang tunduk dalam perjanjian yang telah mereka buat dengan kedua

belah pihak mengikatkan dirinya dengan salah satu pihak menyerahkan kebendaan yang telah diperjanjikan dan satu lainnya menyerahkan uang dengan jumlah yang telah disepakati. Demikian dapat kita artikan dan pahami bahwa pasal 1457 kitab unfang-unfang hukum perdata ini ialah menimbulkan atau mengakibatkan adanya suatu perikatan.

Sebagaimana telah dijelaskan jual beli ini memiliki dua sisi hukum ialah sisi kebendaan dan sisi perikatan dimana sisi kebendaan berupa barang yang telah diperjanjikan dan sisi perikatan adanya suatu perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban (Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, 2003, p. 7).

Yang dimaksud dengan jual beli disini ialah pemindahan hak atas tanah, yaitu untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain. Menurut pasal 1 peraturan menteri agraria no.14 tahun 1961 pasal 1 menentukan “pemindahan hak” ialah jual beli termasuk pelelangan dimuka umum penukaran pengibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain (Soetomo, 1981, p. 17).

Jual beli yaitu peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Waskito, 2016, p. 131).

Sedangkan dalam hukum adat jula beli itu haruslah secara terang dan tunai yang dimaksud teranbg ialah jual beli dilakukan dihadapan para saksi dan kepala

adat ialah sebagai penanggung atau seseorang yang sangat dihormati dalam lingkungan masyarakat adat.

Sedangkan tunai dilakukan secara langsung dengan mana kedua belah pihak langsung melakukan transaksinya diaman pembeli menyerahkan uang dengan mana jumlah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan penjual menyerahkan barang atau kebendaan itu ialah tanah yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak (Soekanto, 1983, p. 211).

Dalam UUPA tidak diterangkan secara jelas mengenai pengertian jual beli itu sedniri akan tetapi dalam pasal 5 UUPA telah disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita itu ialah hukum adat. Hal ini berarti bahwa hukum nasional kita adalah berdasarkan hukum adat, maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat (Zulhadji, 2016).

Jual beli dalam KUHPerdara disebutkan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian yang dbuat oleh dua orang atau lebih dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya dengan pihak yang lainya dan tunduk dengan hukum yang mereka buat.

Perjanjian juga diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yaitu suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengikatan yang dimaksud disini ialah hubungan hukum yang dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak dan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban, yang harus dipenuhi oleh para pihak yang membuat dan melaksanakan kontrak atau perjanjian itu (Admiral, 2018).

Sedangkan menurut pasal 1320 KUHPerdara mengatur sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat :

- a) Sepakat mereka yang megikatkan dirinya
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal

Sejalan dengan kutipan diatas , maka syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara juga harus dipenuhi, yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif dimana syarat subyektifnya adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang saling mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, sedangkan syarat obyektifnya terdiri dari hal tertentu dan suatu hal yang halal (Syafrinaldi, 2009).

Dan pasal 1320 KUHPerdara ini juga mempunyai hubungan yang erat dengan azas kebebasan berkontrak dan azas kekuatan mengikat yang terdapat dalam pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku bagi mereka yang membuatnya” (Rahdiansyah, 2018).

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan ha katas benda berupa tanah dan benda-benda yang berada diatasnya harus dialkukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, dan penyerahan secara hukum atau yuridis dari si penjual yaitu pemilik kepada pembeli yaitu penerima ha katas tanah yang baru (Soetomo, 1981, p. 18).

Dalam jual beli tanah (pemindahan hak atas tanah) yang perlu diperhatikan:

- a) Pemeriksaan surat-surat
- b) Surat-surat yang diperlukan:
 - 1) Surat keterangan lura/kepala desa
 - 2) Surat keterangan dari seksi pendaftaran tanah
- c) Akte jual beli tanah.

3. Tata Cara Jual Beli Tanah

Hal yang perlu diperhatikan sebelum melakukan transaksi jual beli terutama bagi para pembeli haruslah dilakukan secara hati-hati dan telah dicari tahu secara keseluruhan sebelumnya diaman kondisi fisik tanah dan siapa penjual dari tanah tersebut karena dalam melakukan transaksi jual beli tidak sedikit yang dapat merugikan para pihak yang bertransaksi seperti tanah tersebut sedang dalam keadaan bersengketa dan tempat letak tanah tersebut juga dapat merugikan si pembeli misalnya tempat tersebut dalam area penerbitan dan sebagainya.

Dalam melakukan transaksi jual beli ada beberapa hal yang harus diperhatikan para pembeli dan penjual yaitu sebagai berikut :

- a. Dalam transaksi jual beli haruslah kita lihat terlebih dahulu si calon penjual harus pemilik tanah tersebut dengan kata lain sipenjual itu berhak atas tanah yang menjadi objek transaksi jual beli tersebut, jika sipemegang hak tsnsh tersebut terdiri lebih adari seorang atau dengan kata lain dua orang atau lebih maka sipemegang hk tersebut harus mealkuakn transaksi jual beli tersebut secara bersama-sama, jika transaksi jual beli tersebut dilakukan oleh pihak yang tidak berhak atas tanah tersebut yang dimaksud disini si calon penjual , jika telah terjadi

transaksi tersebut, transaksi tersebut dapat dibatalkan demi hukum dan disini pihak yang sangat dirugikan ialah si pembeli.

- b. Dilihat dari berwenang tidaknya si penjual tersebut atas tanah yang menjadi objek transaksi jual beli tersebut, tapi adakalanya si penjual memiliki hak atas tanah tersebut namun si penjual tidak berwenang dikarenakan si penjual tersebut masih dibawah umur atau dalam pengampunan..
- c. Kita lihat terlebih dahulu apakah penjual itu berwenang atau tidak atau penjual itu erwenang dan berhak namun si pemilik tanah tersebut atau si penjual belum dapat menjual tanah tersebut dikarenakan tanah tersebut misalkan dahulu bekas tanah barat atau tanah tersebut merupakan hak milik namun belum dapat di perjualbelikan karena tanah tersebut belum didaftarkan ke kantor badan pertanahan dan belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah, maka si pemilik tanah ialah selaku penjual harus mengurus segala keperluan pendaftaran tanah tersebut sebelum tanay itu di jadikan objek jual beli.
- d. Dan kita lihat apakah si penjual tersebut bertindak sebagai dirinya sendiri atau sebagai kuasa hukum dari si penjual tersebut harus menunjukkan identitas berupa nama, tempat tanggal lahir yang dibuktikan dengan keterangan yang sesuai dengan ktp dan paspor.

Namun apabila si penjual itu bertindak sebagai .

Dalam hal penjual atau pembeli bertindak sebagai badan hukum maka mereka haruslah menampilkan akta pendirian perusahaan tersebut. (Sumaryono,

2009). Dalam setiap terjadinya jual beli pasti adanya keuntungan, keuntungan disini maksudnya ialah keuntungan penjual terhadap jual beli ini ialah memperoleh uang guna untuk kepentingan lain yang lebih diperlukan, sedangkan keuntungan pembeli ialah dapatnya objek yang diperjual belikan guna kepentingannya sendiri atau bersama. Dengan begitu adanya perjanjian jual beli ini ialah saling menguntungkan kedua belah pihak yang melakukan kesepakatan perjanjian jual beli tersebut.

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Sejarah Pendaftaran Tanah

Pada awalnya, pendaftaran tanah yang dikenal didunia ini berasal dari mesir kuno, ketika raja fir'aun memerintah pegawai kerajaannya untuk mengembalikan patok-patok batas tanah pertanian rakyat yang hilang akibat meluapnya sungai nil.

Pada perkembangan selanjutnya, Negara-negara diseluruh dunia melaksanakan pendaftaran tanah, hal ini ditandai dengan adanya istilah pendaftaran tanah . dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dlam bahasa latin disebut "*capitastrum*", di jerman dan italia disebut "*catastro*" di perancis disebut "*cadastre*" di belanda dan juga Indonesia dengan istilah "*kadastrale*" atau "*kadaster*" (Lubis, 2010, p. 17).

Untuk menjelaskan sejarah perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, sering dibagi dalam babakan sejarah atau zaman, seperti antara lain:

- a) Pendaftaran tanah era pra- penjajahan
- b) Pendaftaran tanah era penjajahan

- c) Pendaftaran tanah era kemerdekaan
- d) Pendaftaran tanah era UUPA-hingga sekarang
- a) Pendaftaran Tanah Era Pra-Penjajahan

Di Indonesia tidak ditemukan dokumen yang menjelaskan telah diselenggarakannya pendaftaran tanah sebelum zaman penjajahan. Hal ini dimengerti karena hukum yang berlaku saat itu yang mengatur mengenai tata kehidupan masyarakat termasuk dalam penguasaan tanah adalah hukum adat yang umumnya tidak tertulis.

Hak-hak atas tanah yang timbul dari proses yang secara terus menerus dikerjakan oleh masyarakat lalu dilegalkan penguasa kampong/kepala desa dengan pengakuan tanpa surat, sehingga terakhir lahir suatu hak kepemilikan yang diakui dan dianggap hak dari seseorang secara penuh.

Para tetua adat memberikab legalitas dari pemilik hak-hak atas tanah dan batas-batas dari suatu bidang tanah dan, tetua adat mengharuskan kepala desa dalam setiap peralihannya dengan cara “terang dan tunai” (Lubis, 2010, pp. 19-20).

- b) Pendaftaran Tanah Era Penjajahan

Setelahnya masuknya bangsa-bangsa lain yang menjajah Indonesia maka diberlakukanlah system hukum yang berlaku dari negara asal mereka diberlakukan kepada negara yang mereka jajah dan telah mereka taklukkan.

Oleh karena itu pada masa penjajahan hukum yang berlaku diindonesia bersifat dualistis berlaku hukuma belanda dan hukum adat. Mengenai tanah-tanah eropa daftarkan berdasarkan hukum barat, dan ada juga tanah yang dimiliki oleh

orang Indonesia atau orang pribumi juga dapat mengacu pada pendaftaran tanah-tanah eropa. Seperti daerah kesultanan siak dan kesultanan Yogyakarta.

c) Pendaftaran Tanah Era Kemerdekaan

Pada awal zaman kemerdekaan pendaftaran tanah pada pokoknya masih tetap mengenai tanah-tanah eropa saja pendaftaran tanah yang tidak meliputi tanah-tanah Indonesia yang dipunyai oleh warga pribumi.

Oleh karena itu pemerintah Indonesia yang baru terbentuk dan menyadari pentingnya pengaturan mengenai pertanahan termasuk pendaftaran tanah yang harus dituangkan dalam suatu undang-undang maka presiden soekarno membentuk komisi negara untuk menyusun bahan-bahan yang menjadi landasan hukum pertanahan yakni dengan penetapan presiden nomor 16 tahun 1948 tentang pembentukan panitia Yogyakarta.

d) Pendaftaran Tanah Era UUPA

Persoalan penyelenggaraan pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah Indonesia baru mendapat penyelesaian secara prinsipil dengan diundangkannya UUPA no 5 tahun 1960 yang menetapkan pasal 19 ayat (1) sebagai dasar pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia yang menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur peraturan pemerintah (Lubis, 2010).

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Undang-undang no 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria adalah sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang

agrarian yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agrarian guna dapat memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil (Effendie, 1993, p. 7).

- a) UUPA (Undang-Undang Pokok Agrarian No 5 Tahun 1960)
Pasal 19 UUPA (1,2,3,4)
Pasal 23 UUPA (1,2)
- b) PP No 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (Dicabut)
- c) PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- d) PMA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Ismaya, 2013, pp. 91-92).

Adapun azas dan tujuan pendaftaran tanah terdapat dalam pasal 3 PP No 24 tahun 1997 yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan (Tunggal, 1999, p. 6).

3. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah ialah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya (Ismaya, 2013, p. 93).

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan terus menerus dan berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknyadan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Tunggal, 1999, p. 3).

Berdasarkan peraturan perundang-undangan no 5 tahun 1960 pasal 23 (1) menjelaskan bahwa setiap peralihan, penghapusan dan pembebanan hak harus didaftarkan sesuai yang telah ditentukan dalam pasal 19. Dan ayat (2) pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Dapat dikatakan bahwa pendaftaran hak milik atas tanah merupakan suatu hal yang mutlak dilakukan. Bahkan terhadap setiap bentuk peralihan, hapusnya

maupun pembanan terhadap hak milik juga wajib didaftarkan (Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, p. 85).

Adapun Objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

“Objek-objek pendaftaran tanah sebagai berikut :

- a) Bidang–bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, HGU (Hak Guna Usaha), HGB (Hak Guna Bangunan), dan HP (Hak Pakai)
 - b) Tanah Hak Pengelolaan
 - c) Tanah Wakaf
 - d) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
 - e) Hak tanggungan
 - f) Tanah Negara (khusus untuk tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat atasnya). Sementara terhadap obyek pendaftaran tanah yang lain, dibukukan dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta diterbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.
- Pelaksanaan Pendaftaran Tanah” (Setiabudi, 2012, p. 66).

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali “*initial registration*” dan pemeliharaan data pendaftaran tanah “*maintenance*” peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 pasal 11. Pendaftaran secara *sistematis* ialah Pendaftaran untuk pertama dan pendaftaran tanah secara *sporadik*.

Pendaftaran tanah secara *sistematik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis di selenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri negara agraria/kepala BPN.

Pendaftaran tanah secara *sporadik* adalah kegiatan pendaftaran tanah yang untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya (Harsono, 2008).

Kegiatan pendaftaran tanah yang pertama kalinya :

- 1) Pengumpulan dan pengelolaan data fisik
- 2) Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya
- 3) Penerbitan sertifikat

Penyimpanan daftar umum dan dokumen (Sutedi, 2010).

Peraturan perundang-undang No 5 Tahun 1960 dan Peraturam Pemerintah No. 10 Tahun 1961 telah meletakkan dua kewajiban pokok yakni :

- I. Pemerintah Indonesia berkewajiban melakukan pendaftaran tanah dieluruh wilayah indinesia secara desa demi desas

II. Pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya dan hak-hak yang telah mereka miliki baik itu hak milik, hingga hak pakai. Kewajiban yang menjadi beban dari pemegang hak atas tanah ini lazim disebut dengan pendaftaran hak atas tanah.

Dengan demikian ada perbedaan antara pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah, pendaftaran tanah adalah kewajiban dari pemerintah untuk melaksanakannya, sedangkan pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan haknya (Effendie, 1993, pp. 47-48).

Tujuan pendaftaran tanah salah satunya ialah adanya kepastian hukum bagi pemilik hak yang baru, menghindari adanya sengketa-sengketa pertanahan dikemudian hari. Kasus-kasus yang menyangkut sengketa dibidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat didalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika dibidang ekonomi, sosiasl dan politik (Sumardjono, 2008, p. 1).

Keberadaan *alternative dispute resolution* sebagai jalan keluar penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang disebut sebagai mediasi (Sumardjono, 2008, p. 9).

Mediasi adalah proses pengikut sertaan pihak ketiga dalam menengahi permasalahan atau membantu menyelesaikan perselisihan yang terjadi antara kedua pihak. Pada pasal 6 yat 3 undang-undang no 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa disebutkan bahwa dalam hal

sengketa dan beda pendapat dapat diselesaikan dengan bantuann pihak ketiga yang disebut mediator (Admiral, 2019). Contoh kasusnya antara lain :

Terjadinya tumpang tindih pemilikan tanah sengketa. Hal ini berlangsung karena adanya dua sebab yang berebda yaitu :

- a. Terjadinya pemilikan atas sebidang tanah oleh dua pihak dalam kurun waktu yang berbeda. Salah satu pihak memandang dirinya berhak atas tanah tersebut karena pada kurun waktu sebelumnya telah menguasai dan memanfaatkany, meskipun kemudian meninggalkanya. Sementara itu, pihak yang lain juga memandang dirinya berhak karena secara fisik telah menguasai dan memanfaatkan tanah secara terus menerus. Dengan demikian keduanya merasa sama-sama berhak sehingga terjadi benturan kepentingan.
- b. Tumpang tindih kepemilikan karena terjadinya perbedaan letak lokasi tanah yang tercantumdalam sertifikat dengan tanahyang secara fisik dikuasainya. Hal ini dapat dikaji dari kasus tanah dikelurahan labuhan dalam, kecamatan kadaton, Bandar lampung. Dalam kasus ini pemilik sertifikat tidak menempati tanah yang ditunjuk dalam sertifikat, tetapi menempati areal yang lain. Sementara tanah yang ditunjuk dalam sertifikat justru dikuasai dan digunakan oleh orang lain (Sumardjono, 2008, p. 35).

Untuk sengketa tanah yang bercorak vertical dan sejumlah sengketa horizontal, ada kecendrungan untuk diselesaikan melalui mediasi dengan pejabat dari instansi-instansi tertentu didaerah atau dipusat untuk memfasilitasi dan menyelesaikanya. Pihak ketiga atau instansi yang diminta untuk memfasilitasi dan menyelesaikan sengketa terdiri dari :

- a. Intansi atau lembaga ditingkat local seperti gubernur dan bupati, kanwil BPN dan kantor pertanahan, instansi militer (Korem), DPRD, camat, dan lurah.
- b. Instansi atau lembaga ditingkat pusat seperti DPR RI dan Komnas HAM atau perguruan tinggi. Penempatan mereka sebgai fasilitator didasarkan pada pertimbangan bahwa mereka adalah instansi atau lembaga yang mempunyai kewenangan untuk menempatkan atau mengubah kebijakan, atau paling tidak berada pada jalur yang dapat memengaruhi pengambilan kebijakan.

Mekanisme mediasi dalam rangka penyelesaian sengketa dimulai dengan tahapan sebagai berikut :

- a. "Adanya laporan atau pengaduan dari salah satu pihak yang bersengketa. Jika laporan atau pengaduan kepada mediator atau tim berasal dari masyarakat, hal ini berarti bahwa sebelumnya warga masyarakat telah mengalami kegagalan untuk menyampaikan dan memusyawarahkan sumber sengketa dengan pihak perusahaan atau lembaga yang menguasai dan menggunakan tanah. Sebaliknya jika laporan atau pengaduan itu berasal dari perusahaan atau lembaga pemerintah hal ini berarti bahwa telah terjadi pendudukan atau pematokan tanah oleh masyarakat.
- b. Dengan adanya pengaduan dan sementara sengketa harus ditangani secara koordinatif, tim memanggil anggotanya dan melaksanakan pertemuan. Dalam pertemuan itu diputuskan langkah-langkah yang akan dijalankan dalam memperantarai penyelesaian sengketa.
- c. Pemanggilan para pihak yang bersengketa dalam satu pertemuan. Pertemuan ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada masing-masing pihak untuk menjelaskan sengketa dan tuntutan atau keinginannya. Disamping itu, mereka memusyawarahkan cara penyelesaian sesuai dengan posisi masing-masing pihak danuntutannya. Pertemuan itu dapat berlangsung lebih dari dua kali, tergantung pada kecepatan peroleh kesepakatan.
- d. Peninjauan lapangan yaitu dapat berupa pengamatan terhadap tanah sengketa atau menanyakan kepada warga masyarakat sekitar tanah sengketa tentang riwayat kepemilikan tanah atau pengukuran luas tanah dan batas tanah sengketa. Pelaksanaan peninjauan lapangan tergantung pada hasil pertemuan-pertemuan yang sudah dilaksanakan.
- e. Perumusan kesepakatan baik kesepakatan "antara" maupun kesepakatan "akhir".
- f. Pelaksanaan dari hasil kesepakatan. Dalam realitanya kesepakatan yang telah dicapai tidak selalu dapat diwujudkan karena adanya kendala tertentu" (Sumardjono, 2008, pp. 63-68).

Didalam keputusan badan pertanahan nasional republik Indonesia no 34 tahun 2007 menyatakan berlaku sepuluh petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan salah satunya ialah Petunjuk Teknis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 5 Tahun 2007 tentang mekanisme pelaksanaan mediasi sebagai berikut :

1. Persiapan mempertemukan kedua belah pihak :

- a. Mengetahui pokok masalah dan duduk masalah
- b. Apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak
- c. Pembentukan tim penanganan sengketa tentative, tidak keharusan, ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi
- d. Penyiapan bahan selain, selain persiapan prosedur disiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok-pokok sengketa, resume telaahan. Agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan dibidang pertanahan, missal melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan, kepentingan ahli waris lain, melanggar hakikat pemberian haknya (berkaitan dengan tanah redistribusi)
- e. Menentukan waktu dan tempat mediasi.

Dari tahapan-tahapan pelaksanaan ADR seperti diatas, ada beberapa hal yang perlu dicermati karena menyangkut keberhasilan dari ADR, antara lain berkenaan proses musyawarah, tercapainya kesepakatan, dan pelaksanaan kesepakatan.

Dalam ADR, musyawarah dalam terjadinya proses saling mendengarkan, saling memberi, dan saling menerima, hanya dapat dilaksanakan oleh pihak yang mempunyai kekuatan dan kemampuan, dan posisi social yang setara, dan pihak mediator harus mampu berdiri diantara keduanya secara netral (Sumardjono, 2008, p. 39).



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli Di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir.

Suatu hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh pemilik hak atas tanah. Seseorang dikatakan sebagai pemilik hak atas tanah dapat diketahui dari bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimilikinya. Bukti kepemilikan hak atas tanah ini dapat diketahui melalui sertifikat hak atas tanah.

Peraturan hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat 2 UUPA hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan warisan. Setiap berpindahnya hak milik baik itu karena jual beli, tukar menukar, hibah maupun warisan, pemilik hak yang baru diwajibkan mendaftarkan kepemilikan hak nya ke kantor badan pertanahan nasional setempat agar hak yang dimilikinya mendapatkan kepastian hukum dan menghindari adanya sengketa dikemudian hari.

Dasar hukum pendaftaran tanah Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang UUPA dalam Undang-undang ini pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19, pasal ini menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Selanjutnya dalam pasal 23 UUPA ditentukan hak milik, demikian juga setiap peralihan, hapusnya dan pembebananya dengan hak-hak lain harus

didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pebebanan hak tersebut.

Peralihan kepemilikan tanah di Indonesia pada saat ini telah diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan di antara salah satunya adalah pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan 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.

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh bahwa masyarakat yang melakukan jual beli tanah ini tidak mengetahui dasar hukum pendaftaran tanah, ini dapat dilihat dari jawaban responden pada tabel III.1 dibawah ini.

Table III.1

Jawaban Responden Tentang Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1.	Mengetahui	-	-
2.	Tidak Mengetahui	21	100%
		21	100%

Sumber Data : Olahan Data Kuisisioner, 2018

Dari table III.1 terlihat bahwa 21 responden atau 100% dari seluruh responden menyatakan bahwa tidak mengetahui tentang dasar hukum pendaftaran tanah.

Berdasarkan jawaban responden diatas dapat diketahui bahwa kebanyakan masyarakat yang melakukan jual beli tanah di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir tidak mengetahui dasar hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran peralihan hak milik atas tanah tersebut.

Semestinya hal ini tidak boleh terjadi karena setiap orang yang melakukan jual beli dan akan mendaftarkan tanahnya haruslah mengetahui dan memahami dasar-dasar hukum pendaftaran tanah seperti yang tercantum dibawah ini :

- a) Dasar hukum pendaftaran tanah umumnya ada dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960) yaitu dalam Pasal 19 yang menyatakan bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum maka hak atas tanah harus didaftarkan, oleh sebab itu pemerintah melakukan pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah. Pasal 20 Khusus untuk hak milik setiap peralihan, hapusnya dan pembebenanya harus didaftarkan karena pendaftaran merupakan alat bukti yang kuat terhadap hapusnya, peralihan serta pembebanan hak tersebut.
- b) Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- c) Peraturan menteri agrarian /Kepala badan pertanahan nasional no. 3 tahun 1997 tentang pelaksanaan Peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak dan batas tanah tersebut, pasal 19 UUPA menugaskan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang sangat penting artinya untuk mendapatkan ketenangan dan kepastian hukum bagi masyarakat yang mempunyai hak atas tanah. Pendaftaran tanah pertama kali meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, pembukuan tanah, adjudikasi, pembukuan hak atas tanah dan penerbitan sertifikat.

Dari tabel diatas juga didukung dengan jawaban wawancara dari Kepala Desa Parit Aman Bapak Supratno yang menyatakan bahwa kebanyakan masyarakat yang melakukan jual beli tanah itu tidak mengetahui dasar hukum pendaftaran tanah dan itu dapat dilihat dari minimnya keinginan masyarakat yang melakukan jual beli tanah tersebut untuk mendaftarkan tanahnya, sehingga itu yang menyebabkan masyarakat tidak terlalu peduli mengenai pembuatan sertifikat terhadap tanah yang telah mereka miliki (Supratno, 2018).

Dan juga dari table diatas juga didukung dengan jawaban responden dari ketidak tahuan masyarakat mengenai dasar hukum pendaftarana tanah hal ini dapat dilihat dari jawaban responden pada table III.2 dibawah ini

Table III.2

Jawaban Responden Tentang Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran

Peralihan Hak Milik atas tanah Akibat Jual Beli

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1.	Mengetahui	-	-
2.	Tidak Mengetahui	21	100%
		21	100%

Sumber Data : Olahan Data Kuisisioner, 2018

Dari table III.2 dapat dilihat dari sebanyak 21 responden atau 100% responden tidak mengetahui prosedur pendaftaran tanah. Sebagian masyarakat Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir tidak mengetahui prosedur pendaftaran tanah ini disebabkan ketidak ingin tauan masyarakat sehingga pengetahuan mereka mengenai masalah dan hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah yang mereka miliki, ini berdampak terhadap masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah, karena kebanyakan masyarakat tersebut berpendidikan rendah dan tempat tinggalnya jauh dari kota.

Dan menurut kebanyakan masyarakat yang menyatakan hal yang menjadi alasan mereka tidak mengetahui prosedur pendaftaran tanah dan enggan mereka untuk mendaftarkan atau membalik namakan sertifikat tanah mereka karena rumitnya proses pendaftaran tanah dan pembalikan nama sertifikat.

Menurut penulis jelas ini bertentangan dengan azas sederhana yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 2 yang menyatakan "Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Sedangkan azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.

Dan juga disebabkan kurangnya sosialisasi atau penyuluhan hukum, baik penyuluhan hukum itu yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun kelurahan setempat, ataupun kantor pertanahan itu sendiri, hal ini juga didukung dengan pernyataan yang disampaikan oleh Kepala Desa Parit Aman Bapak Supratno bahwa belum ada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hilir pada tahun 2018 ini mengadakan penyuluhan hukum di kelurahan setempat, walaupun sempat ada pemberitahuan akan dilaksanakan penyuluhan hukum namun nyatanya belum juga terlaksana (Supratno, 2018).

Mengenai hal penyuluhan hukum dari hasil wawancara dengan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Bapak Buyung Alizar S.H menyatakan bahwa memang benar pada tahun 2018 ini pihak kantor pertanahan masih melakukan penyuluhan hukum pertanahan pada beberapa kelurahan saja seperti kelurahan bagan kota, kelurahan bagan timur dan kelurahan bagan barat, kelurahan-kelurahan yang selain diatas masih di atur waktu untuk melakukan penyuluhan tersebut (Alizar, 2018).

Dalam teori prosedur pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan sertifikat yang belum terdaftar (belum ada sertifikat) dan yang telah terdaftar (sudah ada sertifikat).

Peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar (belum ada sertifikat)

- a) Sebelum akte peralihan hak atas tanah dibuat perlu dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
 - 1) Apakah pembuat akte itu tidak terlarang
 - 2) Meminta keterangan

Hasil wawancara dengan kepala desa parit aman bapak supratno mengatakan bahwa kebanyakan masyarakat setempat yang telah melakukan transaksi jual beli tanah, tanah yang diperjual belikan tersebut belum memiliki sertifikat tanah, maka dari itu kebanyakan masyarakat yang telah melakukan transaksi jual beli dan tidak memiliki biaya untuk mendaftarkan tanahnya atau membaliknamakan sertifikat bagi yang telah bersertifikat rata-rata hanya mengurus surat keterangan lurah. Dan pak supratno menjelaskan syarat-syarat pengurusan surat ketengan lurah ini ialah sebagai berikut :

KTP penjual dan pembeli, dan jika tanah yang diperjual belikan tersebut merupakan tanah warisan maka si penjual harus mencantumkan surat ahli waris, dan dipastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa. Setelah syarat itu terlengkapi barulah kantor kelurahan tersebut mengolah dan mengeluarkan surat keterangan lurah tersebut. Dan kebanyakan yang mengajukan pembuatan surat keterangan itu ialah masyasakat yang memperjual belikan tanah yang dipergunakan untuk lahan pertanian (Supratno, 2018).

Hasil dari wawancara dengan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Bapak Buyung Alizar, S.H. Mengatakan bahwa prosedur pendaftaan peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli, atau prosedur pembalikan nama gambaranya kurang lebih yaitu : Saat pertama datang kekantor pertanahan kita harus cheking sertifikat terlebih dahulu untuk menyesuaikan sertifikat yang ada ditangan pemohon dengan yang ada di kantor Badan Pertanahan Nasional, kemudian setelah cheking dibuatlah akta jual beli di kantor PPAT kalau didaerah Rokan Hilir tidak memakai PPAT sementara semua menggunakan PPAT notaris, setelah

dibuat akta jual beli dan dihadiri oleh penjual dan pembeli jika sertifikat tersebut atas nama suami maka meminta persetujuan istri dan begitu sebaliknya, setelah itu barulah dibawa ke kantor badan pertanahan nasional untuk didaftarkan peralihan haknya, kemudian didaftarkan ke loket pertama BPN, lalu diserahkan ke Sub Seksi data dan PPAT, kemudian diolah di situ dan diperiksa, setelah diperiksa persyaratannya lengkap serta diharuskan membayar kalau nilai tanah tersebut lebih dari Rp. 60.000.000 itu dikenakan BPHTB kemudian bayar PPH 2,5% kemudian setelah diperiksa dan lengkap oleh Kasubsi peralihan haknya di paraf, kemudian diserahkan ke Kepala Seksi lalu diparaf setelah itu diserahkan ke Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hilir, setelah semua dipastikan selesai dan lengkap, maka sertifikat yang telah selesai tersebut diserahkan kepada pemohon (Alizar, 2018).

Proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah setelah dikeluarkan Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 1/SE-100/2013, yaitu :

- a) Pendaftaran Peta Zona Nilai Tanah dan Aset Properti.
- b) Pengecekan Sertipikat.
- c) Pendaftaran Peralihan Hak Milik Karena Jual Beli.

Setelah permohonan Peta Zona Nilai Tanah dan Aset Properti dan Pengecekan Sertifikat telah selesai maka keduanya merupakan syarat dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. kepada pemilik sertifikat tanah yang baru (Alizar, 2018).

Syarat yang dimaksud diatas ialah syarat pendaftaran peralihan hak peralihan karena jual beli atau pembalikan nama sertifikat yaitu :

- a. Formulir pemohon yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup (dengan keterangan bahwa formulir permohonan memuat identitas, luas, letak dan penguasaan tanah yang dimohon, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotocopy identitas pemohon (ktp, kk) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotocopy akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Sertifikat asli
- f. Akta jual beli dari PPAT
- g. Fotocopy dan para pihak penjual-pembeli dan atau kuasanya.
- h. Izin pemindahan hak apabila didalam sertifikat/keputusanya dicantumkan tanda menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang. Contoh izin pemindahan dari peralihan hak atas tanah pertanian, tanah-tanah kegiatan redistribusi tanah (obyek landreform), reforma agrarian, tanah-tanah transmigrasi dan lain-lain.
- i. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB besarnya pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukkan pada saat pendaftaran hak (Waskito, 2016, p. 133).

Sebagian besar masyarakat Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir khususnya Kelurahan Parit Aman. Tanah yang mereka miliki dipergunakan untuk berkebun dan bertani namun ada juga yang digunakan untuk tempat tinggal. Akan tetapi berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh sebagian masyarakat sedikit banyak mengetahui hal mengenai tujuan pendaftaran tanah dan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini dapat diketahui dari jawaban responden pada tabel III. 3 dibawah ini.

Table III.3

Jawaban Responden Tentang Tujuan Dari Mendaftarkan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1.	Mengetahui	14	67%
2.	Tidak Mengetahui	7	33%
		21	100%

Sumber Data : Olahan Data Kuisisioner, 2018

Dilihat dari table diatas bahwa dari 21 responden 14 responden atau 67% mengetahui tujuan pendaftaran tanah akibat jual beli dan 7 responden atau 33% lainnya tidak mengetahui.

Ternyata dikecamatan bangko banyak masyarakat yang mengetahui tujuan dari mendaftarakan tanah akibat jual beli, tapi dalam hal ini yang diketahui oleh masyarakat ialah tujuan secara umum bukan tujuan berdasarkan Undang-Undang.

Tujuan secara umum yang mereka ketahui yaitu jika mereka telah memiliki sertifikat maka nilai jual tanah mereka akan sangat tinggi dan mereka akan memiliki kepastian hukum terhadap tanah yang mereka miliki.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 3 menyatakan ada tiga tujuan utama pendaftaran tanah, yaitu :

- a. Untuk memberika kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak diwujudkan dengan diberikannya sertifikat hak atas tanah. Dengan memiliki sertifikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan kepastian hak atas tanah, kepastian subyek haknya, kepastian obyek haknya dan kepastian hukumnya.

Jadi dengan adanya pendaftaran tanah tersebut terdapat manfaat bagi dua pihak yaitu bagi pemerintah dan pemegang hak, bagi pemegang hak atas tanah pendaftaran tanah bermanfaat memberikan rasa aman, memudahkan melakukan

peralihan hak atas tanah, dapat dijadikan jaminan hutang dan lain-lain (Setiabudi, 2012, p. 65).

Sementara bagi pemerintah pendaftaran tanah untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah didaftar. Selain itu pendaftaran secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan (Setiabudi, 2012, p. 66).

Tujuan dari pendaftaran hak atas tanah ini Menurut Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hilir Bapak Buyung Alizar, S.H yaitu selain diatur oleh UU, tanah yang belum memiliki sertifikat atau yang belum mendaftarkan tanahnya harus mendaftarkan tanahnya karena tanah yang telah diperjual belikan harus memiliki sertifikat tanah yang baru karena jika telah memiliki sertifikat tanah yang baru atau membalikan nama sertifikat tersebut diakui oleh Negara dan dapat digunakan sebagai bukti autentik.

Jika suatu hari tanah yang dimiliki masyarakat mendapatkan masalah atau terjadi penyerobotan tanah maka sertifikat yang baru ini dapat digunakan, selain itu tanah yang memiliki sertifikat itu memiliki harga jual yang tinggi (Alizar, 2018).

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh, bahwa masyarakat yang melakukan jual beli tanah belum mendaftarkan atau membalikkan nama sertifikat

keatas nama pemilik hak atas tanah yang baru kekantor BPN ini dapat dilihat dari jawaban responden pada tabel III.4 dibawah ini.

Tabel III.4

Jawaban Responden Terhadap Telah Didaftarkan Perolehan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli ke BPN.

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1.	Sudah	-	-
2.	Belum	21	100%
		21	100%

Sumber Data : Olahan Data Kuisisioner, 2018

Dari tabel diatas dapat dilihat dari 21 responden atau 100%. 21 responden belum mendaftarkan peralihan hak milik mereka atau belum mebalik namakan sertifikat hak atas tanah mereka. Bahkan dari Kebanyakan masyarakat hanya menggantungkan hak mereka pada SKT (surat keterangan tanah) yang dikeluarkan lurah yang telah mereka urus. Dengan berbagai alasan yang membuat mereka lebih memilih mengurus surat keterangan lurah dibandingkan membuat surat peralihan hak mereka ke BPN ialah biaya dan waktu.

Dalam data ini dapat dilihat pada kenyataanya bahwa sebagian masyarakat Kecamatan Bangko belum mendaftarkan peralihak hak milik atas tanah mereka ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hilir. Hal ini dilatarbelakangi oleh perekonomian masyarakat dan kurangnya kephahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak milik tersebut.

Padahal mendaftarkan peralihan hak mereka ialah merupakan hal yang penting karena dengan mendaftarkan peralihan hak yang telah mereka miliki merupakan bukti autentik dan menmpkuat hak mereka dalam pandangan hukum.

Peralihan hak atas tanah secara benar harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dengan bentuk pembuatan akta tanah yang di buat oleh PPAT nantinya akan digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten/kota dimana tanah tersebut terletak.

Namun dalam prakteknya di kehidupan masyarakat kita saat ini masih banyak ditemui proses jual beli tanah yang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang ada. Jual beli dilakukan dengan sistem konvensional dimana penjual memberikan uang kepada pembeli dan pembeli memberikan surat bukti kepemilikan tanah baik itu berupa Leter C, Petok D, maupun setifikat kepada pembeli dan sebagai bukti jual beli maka penjual memberikan kwitansi kepada pembeli atau dengan membuat perjanjian tertulis yang didalamnya tertera bahwa penjual telah menjual sebidang tanah dengan dasar bukti Leter C, petok D, atau sertifikat kepada pembeli. Pembeli telah menyerahkan uang tunai kepada penjual sebagai pembayaran atas tanah yang dijual.

Kemudian surat perjanjian jual beli itu ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli serta ditandatangani oleh saksi yang ada saat transaksi jual beli. Surat perjanjian inilah yang menjadi bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah namun

bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh pembeli masih atas nama pemilik yang lama yaitu penjual.

Padahal sebaiknya saat telah beralihnya hak tersebut harus didaftarkan hak atas tanah pemilik tanah yang baru. Dan ini telah ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 23 ayat (1) dan (2) yang menyatakan (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Namun kebanyakan masyarakat telah mengetahui pentingnya pendaftaran tanah dan pentingnya sertifikat tanah atas bukti kepemilikan hak atas tanah mereka, hal ini dapat dilihat dari jawaban responden pada tabel III.5 dibawah ini.

Table III.5

Jawaban Responden tentang Pentingnya Sertifikat Hak atas Tanah

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1.	Mengetahui	19	90%
2.	Tidak Mengetahui	2	10%
		21	100%

Sumber Data : Olahan Data Kuisisioner, 2018

Dari table diatas dapat dilihat 19 responden atau 90% mengetahui pentingnya sertifikat hak atas tanah dan 2 reponden atau 10% tidak mengetahui pentingnya sertifikat hak atas tanah. Dalam data ini dapat dilihat kenyataan bahwa

ada sebagian masyarakat yang mengetahui pentingnya sertifikat hak atas tanah dan ada juga masyarakat yang tidak mengetahui pentingnya sertifikat tanah, lebih tepatnya masyarakat tidak ingin tahu petingnya sertifikat tanah tersebut.

Ini tidak lain juga dilatarbelakangi dari pendidikan responden itu sendiri, minimnya pengetahuan mereka mengenai hukum pendaftaran tanah, pendidikan dari responden yang rata-rata tamatan sekolah dasar, sekolah menengah pertama dan ada juga yang tamatan sekolah menengah atas dengan pekerjaan mayoritas petani.

Dan juga karena kurang gencarnya pemerintah khususnya kantor pertanahan melakukan penyuluhan hukum mengenai pertanahan, dan didukung dengan kecilnya keinginan masyarakat mengenai hal yang menyakut tentang pertanahan padahal mereka hidup selalu berhubungan dengan tanah.

Sertifikat adalah tanda bukti hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 32 ayat (1) PP No 24 tahun 1997 menyebutkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) menegaskan suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas

nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut tanah tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah ataupun penerbitan sertifikat tersebut.

Secara lebih luas, hal-hal yang dapat dibuktikan oleh sertifikat hak atas tanah adalah:

- a. Jenis hak atas tanah
- b. Pemegang hak
- c. Keterangan fisik tentang tanah
- d. Beban di atas tanah
- e. Pristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Itulah yang menyebabkan mengapa pentingnya adanya kepemilikan sertifikat tanah bagi pemilik hak atas tanah yang baru, namun dari kebanyakan masyarakat tidak paham mengenai hal tersebut. Di kalangan masyarakat awam, arti penting keberadaan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat apabila terjadi persengketaan belum sepenuhnya dipahami.

Hal ini karena begitu banyak jenis surat tanah yang terdapat dalam masyarakat seperti Surat Keterangan Tanah, Surat Pengolahan tanah dan surat surat keterangan lainnya yang dikeluarkan dan atau diketahui oleh pemerintahan setempat. Padahal sudah jelas dalam UUPA, dan PP No 24 Tahun 1997 yang

menyebutkan bahwa sertifikatlah sebagai alat bukti yang kuat dalam rangka menjamin kepastian hukum atas penguasaan tanah, baik dikuasai dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, maupun hak-hak lain yang merupakan objek pendaftaran tanah.

Hal ini memang bukan berarti bukti lain selain sertifikat tidak berlaku sebagai alat bukti. Akan tetapi bukti surat berupa sertifikat memiliki kekuatan yang lebih kuat dari bukti surat lain apabila keterangan mengenai data fisik dan data yuridis dalam sertifikat sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dengan Demikian apabila suatu waktu terdapat gugatan atau tuntutan hukum di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya tersebut, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya (bur. Arifin, 2017).

Namun pada kebanyakan masyarakat pada umumnya tidak mengetahui hal tersebut dan hal tersebut didukung oleh faktor pendidikan dari kebanyakan masyarakat setempat merupakan tamatan sekolah dasar hingga sekolah menengah pertama dan lebih didukung dengan keadaan ekonomi masyarakat yang kebanyakan menengah kebawah, dan yang terutama ialah ketidak pedulian masyarakat mengenai hal yang sangat penting dalam kehidupan mereka Karena hidup manusia selalu berhubungan dan membutuhkan tanah.

Dan sebagian masyarakat atau responden yang menjawab kebanyakan mereka telah mengetahuinya walaupun yang mereka ketahui hanya sebatas agar tanah tersebut memiliki harga yang tinggi apabila mereka jual.

B. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli Di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir

Dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di kecamatan bangko kabupaten rokan hilir terdapat beberapa hambatan dalam pelaksanaannya baik dari kantor badan pertanahan rokan hilir maupun masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah itu sendiri. Berikut hal-hal yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di kecamatan bangko kabupaten rokan hilir.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh, bahwa masyarakat yang melakukan jual beli tanah menyatakan hambatan-hambatan yang menjadi alasan dan penyebab mereka enggan mendaftarkan peralihan hak atas tanah atau pembalikan nama sertifikat terhadap tanah yang mereka miliki, dapat dilihat dari jawaban responden pada tabel III.6 dibawah ini.

Table III.6

Jawaban Responden terhadap Waktu Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1.	Cepat	-	-
2.	Lama	21	100%
		21	100%

Sumber Data : Olahan Data Kuisisioner, 2018

Terlihat dari table diatas 21 responden atau 100% responden menyatakan waktu proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah itu memakan waktu yang lama itu yang menjadi salah satu kendala dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dari masyarakat yang melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah menjelaskan bahwa jangka waktu yang diperlukan dalam pengurusan sertifikat tanahnya sampai diterima sertifikat tanahnya memerlukan waktu 3 bulan.

Responden berpendapat bahwa jangka waktu yang terlalu lama demikian dirasakan dapat mengganggu aktifitas kerja serta menyita pemikiran mereka, sementara waktu juga dibutuhkan oleh anggota masyarakat untuk melakukan aktifitas kerja sehari-hari.

Sedangkan menurut Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hilir Bapak Buyung Alizar, S.H. dalam proses pendaftaran tanah atau pembalikan nama pada sertifikat tanah ini sudah sesuai dengan Undang-Undang dan Standar Prosedur Operasional ditambah lagi dengan waktu tambahan yang berasal dari faktor eksteren yang dibutuhkan seperti waktu pengukuran, pengecekan dan masih banyak kegiatan yang membutuhkan waktu lama dimana juga diakibatkan kurangnya tenaga dikantor ini.

Ketidak lengkapan persyaratan yang diajukan oleh pemohon juga merupakan salah satu faktor penghambat pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir, misalnya seperti kurang jelasnya fotocopy berkas, lalu ada berkas yang belum disahkan

PPAT dan juga dipengaruhi adanya pendaftaran tanah sistematis lengkap atau lebih dikenal dengan prona sehingga Badan Pertanahan Nasional kewalahan dalam menyelesaikan sertifikat tersebut dan membuat sertifikat pembalikan nama tersebut tidak dapat selesai tepat waktu.

Menurut Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Bapak Buyung Alizar, S.H mengatakan bahwa biasanya pihak kantor pertanahan menyelesaikan sertifikat pembalikan nama tersebut sesuai dengan standar prosedur operasional (SPO) yaitu menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 2010 ialah penyelesaian sertifikat pembalikan nama setelah pendaftaran dan perlengkapan persyaratan ialah terhitung dari lima hari kerja (Alizar, 2018). Namun karena adanya hambatan-hambatan yang telah disebutkan diatas membuat badan kantor pertanahan molor dari target yang telah ditentukan.

Menurut penulis ketentuan tentang pendaftaran tanah serta persyaratannya yang harus dipenuhi, termasuk biaya-biaya yang harus dibayar oleh masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah bila dihubungkan dengan pendaftaran tanah yang sederhana dan biaya ringan. Maka masyarakat mempunyai pemahaman tersendiri dimana bagi masyarakat yang terpenting adalah pengurusan sertifikat pembalikan nama itu murah dan tidak berbelit-belit.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh, bahwa masyarakat yang melakukan jual beli tanah menyatakan hambatan pembalikan nama selain karena prosedurnya yang menurut mereka rumit, biaya juga menjadi alasan yang menjadi alasan mereka tidak mau mendaftarkan atau membalikkan nama sertifikat keatas

nama mereka sebagai pemilik hak atas tanah yang baru, ini dapat dilihat dari jawaban responden pada tabel III.7 dibawah ini.

Table III.7

Jawaban Responden Terhadap Biaya Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1.	Murah dan Terjangkau	-	-
2.	Mahal	21	100%
		21	100%

Sumber Data : Olahan Data Kuisisioner, 2018

Berdasarkan hasil penelitian selain kurangnya dipahaminya kegunaan sertifikat tanah, jenis pekerjaan masyarakat juga sangat menentukan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Besarnya biaya dalam pengurusan sertifikat menimbulkan kurangnya minat mereka selaku masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah ataupun membalik namakan sertifikat ke nama mereka sebagai pemilik tanah yang baru, sedangkan yang ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Jo Pasal 11 Ayat (4) Jo Pasal 19 UUPA ditentukan bahwa pendaftaran dilaksanakan berdasarkan azaz terjangkau dan memperhatikan kepentingan masyarakat ekonomi lemah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 2 menyatakan bahwa pengertian terjangkau dimaksudkan itu adalah keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan

memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, artinya pelayanan serta pembiayaan yang diwajibkan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

Dari hasil wawancara dengan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Bapak Buyung Alizar, S.H mengatakan bahwa biaya yang dikenakan dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli atau pembalikan nama sertifikat ialah sesuai dengan standar prosedur operasional (SPO) (Alizar, 2018).

Yang tertera dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 2010 ialah dijelaskan dalam pasal 7 “biaya sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 huruf cadalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada badan pertanahan nasional republik Indonesia”.

Menurut Peraturan Pemerintah No 128 Tahun 2015 Pasal 16 ayat 2 Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp } 50.000,00$. Misalkan nilai permil tanah 100.000.000 maka akan dikenakan biaya sebesar 100.000 ditambah dengan 50.000 maka biaya tersebut hanya sebesar 150.000 tapi itu diluar BPHTB dan PPHT.

Dari wawancara dengan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Bapak Buyung Alizar, S.H mengatakan bahwa yang membuat baiya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli atau pembalikan sertifikat tanah ini

tinggi ialah karena kebanyakan masyarakat mendaftarkan pembalikan nama sertifikatnya itu melalui perantara, itu yang membuat tingginya biaya pendaftaran peralihan hak milik tersebut, jika ingin mendapatkan biaya pembalikan sertifikat nama yang lebih rendah akan lebih baik pemohon sendiri yang langsung datang ke kantor pertanahan dan mendaftarkan peralihan haknya secara langsung tanpa perantara (Alizar, 2018).



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil uraian hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di kecamatan bangko kabupaten rokan hilir sudah berjalan cukup baik tetapi belum terlaksana dengan maksimal karena masyarakat belum mengerti arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah itu sendiri, selain petugas badan pertanahan kurang gencar memberikan penyuluhan hukum ataupun memberikan pengertian bahwa pentingnya mendaftarkan tanah ataupun mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah tersebut khususnya karena jual beli, selain pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik itu belum berjalan maksimal karena menurut masyarakat biaya yang relative mahal dan prosedur pendaftarannya terbilang rumit bagi masyarakat.
2. Hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan pendafran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli ini dapat berasal dari faktor interen yaitu kantor pertanahan setempat maupun faktor eksteren yang berasal dari masyarakat itu sendiri. Faktor interenya ialah Hambatan dari kantor pertanahan itu ialah karena kurangnya kelengkapan persyaratan yang diajukan pemohon untuk mendaftarkan peralihan haknya kepada kantor pertanahan itu yang menyebabkan

lamanya proses pendaftaran peralihan tanah tersebut dan terkesan rumit yang mengharuskan pemohon bolak balik ke kantor pertanahan. Sedangkan hambatan eksteren dari masyarakat itu sendiri ialah besarnya biaya yang harus dikeluarkan masyarakat untuk pendaftaran peralihan hak milik tersebut, selain lamanya waktu dan prosedur yang rumit. Biaya pendaftaran peralihan hak milik inilah yang menjadi hal yang paling dominan terhambatnya pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir. Sehingga masyarakat lebih memilih bertahan pada surat yang didapatkan pada saat serah terima jual beli tersebut bagi masyarakat yang melakukan jual beli telah memiliki sertifikat maka masyarakat tetap bertahan kepada sertifikat tanah yang lama, dan apabila saat terjadinya transaksi jual beli belum memiliki sertifikat maka masyarakat lebih memilih bertahan dengan SKT yang dikeluarkan oleh lurah.

B. Saran

1. Kepada pemerintah dalam hal ini kantor pertanahan kabupaten rokan hilir diharapkan dapat lebih meningkatkan lagi sosialisasi mengenai cara mendaftarkan tanah dan mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah dan syarat-syarat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dituangkan dalam bahasa yang sederhana yang dapat dipahami oleh masyarakat khususnya bagi masyarakat yang memiliki tingkat pendidikan rendah.

Untuk kantor pertanahan agar lebih meningkatkan pelayanan dalam hal pendaftaran tanah dengan meningkatkan kesadaran hukum dan disiplin dengan cara melakukan pembinaan terhadap pegawai atau karyawan secara terus menerus dan dengan pemberian penerangan-penerangan secara luas yang menyangkut tugasnya sehingga tercipta tertib administrasi pertanahan, para pihak terkait (desa/kelurahan) agar memungut biaya sekecil mungkin atas biaya pendaftaran baik itu untuk pendaftaran pertama kali ataupun pendaftaran pembalikan nama, terutama bagi masyarakat golongan ekonomi lemah.

1. Kepada masyarakat kecamatan bangko yang belum tahu informasi tentang pendaftaran tanah, diharapkan lebih aktif dan meningkatkan kesadaran hukum untuk mencari informasi dikantor pertanahan setempat atau bertanya kepada orang yang mengerti hukum dan mencari informasi mengenai hal-hal yang berkaitan dengan hukum pertanahan dan kepada masyarakat yang berkepentingan dalam hal mendaftarkan tanahnya baik itu untuk pendaftaran pertama kali atau pendaftaran balik nama sertifikat agar datang sendiri langsung ke kantor pertanahan setempat agar mengetahui sendiri bagaimana proses pendaftaran pembalikan nama sertifikat dikantor pertanahan tersebut.

Daftar Pustaka

A. Buku-buku

- Arba, M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Diknas, D. (2008). *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. PT Gramedia Pustaka Utama.
- Effendie, B. (1993). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya*. Bandung: Alumni.
- Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi. (2003). *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan.
- Hilir, B. P. (2017). *Kabupaten Rokan Hilir Dalam Angka 2017*. Bagansiapiapi: BPS Kabupaten Rokan Hilir.
- Ismaya, S. (2013). *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. (2004). *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Kurnia, N. (2016). *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Refika Aditama.
- Lubis, M. Y. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A. (1991). *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan., A. P. (2008). *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.

- Perangin, E. (1987). *Praktek jual beli tanah*. Jakarta: Raja wali pers.
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria kajian komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia group.
- Masri Singarimbun, S. e. (1989). *Metode Penelitian Survai*. Jakarta: LP3ES.
- Santoso, U. (2009). *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Setiabudi, J. (2012). *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinanya*. Yogyakarta: Pt Suka Buku.
- Soekanto, S. (1983). *Hukum Adat Indoneisa*. Jakarta: Rajawali.
- Soetomo. (1981). *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertifikat*. Surabaya: Universitas Brawijaya.
- Soimin, S. (1994). *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. (2014). *kitab undang-undang hukum perdata*. Jakarta: PT Balai Pustaka (persero).
- Sumardjono, M. S. (2008). *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapanalternatif Penyelesaian Sengketa (Adr) Dibidang Pertanahan*. Jakarta: Kompas.
- Sutedi, A. (2010). *peralihan hak atas tanah dan pendaftaranya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syafrinaldi. (2017). *Buku Panduan Menulis Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Riau*. Pekanbaru: Uir Press.
- Tunggal, H. S. (1999). *Pendaftaran Tanah Dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Harvarindo.
- Waskito. (2016). *Bunga Rampai Agraria Tata Ruang Dan Pertanahan (Teori Dan Praktek Penyelenggaraan)*. Jakarta: Aditya Media Publishing.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Peraturan Presiden No 148 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Petunjuk Teknis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 5 Tahun 2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi

C. Artikel dan Jurnal

Admiral. (2018). Aspek Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing. *UIR Law Review*, 02(02), Admiral. (2018).
[https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2\(02\).1663](https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2(02).1663)

Admiral. (2019). Kebebasan Berkontrak Yang Berorientasi Pada Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan. *Jurnal Mahkamah*, 01, Retrieved from
<http://ejournal.uniks.ac.id/index.php/KODIFIKASI/article/view/74>

bur. Arifin, A. D. (2017). Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *UIR Law Review*, 1(02), <https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2017.1.02.952>

- Rahdiansyah. (2018a). Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Pinjaman Modal Antara Badan Usaha Milik Negara Kepada Usaha Mikro Kecil. *UIR Law Review*, 02(01),<https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.2.01.1434>
- Rahdiansyah. (2018b). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Air Minum Isi Ulang. *UIR Law Review*, 02, [https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2\(02\).2075](https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2(02).2075).
- Syafrinaldi. (2009). Hak Milik Intelektual dan Lisensi Sebagai Sarana Alih Teknologi. *Jurnal Ilmu Hukum*, 1(1), Retrieved from <http://jurnal2.webuir.com/index.php/HKM/article/view/474>
- Munfarid, H. (2013). Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan PPAT Terhadap Proses Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah., (Analisis Putusan No.18/Pdt.G/2012/PN.Lmg). *Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.
- Sumaryono. (2009). Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Tesis, Universitas Diponegoro Semarang*, 17.
- Zulhadji, A. (2016). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Crimen, Vol 5 No 4*.
- D. Wawancara
- Alizar, B. (2018, November 1). Hasil wawancara dengan kepala seksi hubungan hukum pertanahan. (W. Ningsih, Interviewer)
- Supratno. (2018, Agustus 1). Hasil wawancara dengan kepala desa parit aman. (W. Ningsih, Interviewer)
- E. Internet
- <http://lib.unnes.ac.id/531/1/1188.pdf>, (diakses Tanggal 18 Februari 2018, Pukul

22.10.1WIB).

https://id.wikipedia.org/wiki/Bangko,_Rokan_Hilir (diakses Tanggal 02 April

2018, Pukul 23.48 WIB).

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Rokan_Hilir (diakses Tanggal 02 April

2018, Pukul 23.58 WIB)



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau