

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK  
ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI di KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
GUNUNGGKIDUL (STUDI ATAS PASAL 37 AYAT (1) PP NO. 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SYARAT-SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU  
DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**LIA SUNDARI**

**NIM. 11340087**

**PEMBIMBING:**

- 1. ISWANTORO, S.H., M.H.**
- 2. Dr. SITI FATIMAH. S.H M.Hum**

**ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA**

**YOGYAKARTA**

**2015**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK  
ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI di KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
GUNUNGGKIDUL (STUDI ATAS PASAL 37 AYAT (1) PP NO. 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SYARAT-SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU  
DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**LIA SUNDARI**

**NIM. 11340087**

**PEMBIMBING:**

- 1. ISWANTORO, S.H., M.H.**
- 2. Dr. SITI FATIMAH. S.H M.Hum**

**ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA**

**YOGYAKARTA**

**2015**

## ABSTRAK

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Di dalam pasal 1 ayat (20) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa: "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Didalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan di Kabupaten Gunungkidul masih menemui kendala dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, yaitu terjadinya kasus perikatan jual beli tanah secara riil yang belum dibayarkan lunas namun sudah dibalik namakan atas nama pembeli. Sehingga dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli akan sangat menghambat pelaksanaannya. Berangkat dari latar belakang ini penyusun mencoba untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, serta hambatan apa yang timbul dalam proses peralihan hak milik atas tanah.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di samping itu, pendekatan yuridis juga digunakan untuk menganalisis Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah. Pendekatan empiris digunakan untuk mengetahui sejauh mana masyarakat sadar hukum dalam hal pendaftaran hak atas tanah dan melihat kenyataan dan realita yang ada didalam kondisi di masyarakat atau lapangan.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul telah dijalankan melalui 7 tahapan yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI sampai sertifikat itu beralih kepada pemilik atas nama pemegang yang sah. Dalam setiap tahap pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah pasti petugas mengalami kendala. Namun, akibat dari berbagai kendala yang dihadapi oleh petugas menimbulkan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah jadi terlambat, sehingga penyerahan sertifikat yang melakukan balik nama akan menjadi tidak tepat waktu.



**SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Lia Sundari  
NIM : 11340087  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul : **Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Studi atas pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** dan seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian tertentu, yang telah penulis lakukan dengan tindakan yang sesuai dengan etika keilmuan.

Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penulis.

Yogyakarta, 27 April 2015



Lia Sundari

NIM : 1134008



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-03/RO

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR**

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp :-

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Lia Sundari

NIM : 11340087

Judul : "Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Studi atas Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)"

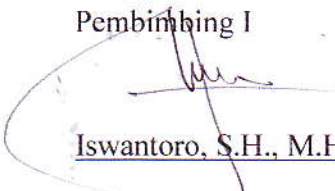
Sudah bisa diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb*

Yogyakarta, 27 April 2015

Pembimbing I

  
Iswantoro, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-03/RO

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp :-

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Lia Sundari

NIM : 11340087

Judul : "Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Studi atas Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)"

Sudah bisa diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb*

Yogyakarta, 27 April 2015

Pembimbing II

Dr. Siti Fatimah. S.H M.Hum

NIP. 19650210 199303 2 001



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-07/RO

**PENGESAHAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR**

Nomor: UIN.02/K.IH-SKR/PP.00.9/223/2015

Pengesahan Skripsi/Tugas Akhir dengan judul:

“Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Studi atas Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Lia Sundari

NIM : 11340087

Telah dimunaqasyahkan pada : Selasa, 12 Mei 2015

Nilai Munaqasyah : A

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari’ah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga:

TIM MUNAQASYAH

Ketua

Iswantoro, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji I

Penguji II

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.

NIP. 19730825 199903 1 004

M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.

MP. 19780212 201101 1 002

Yogyakarta, 12 Mei 2015

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Fakultas Syari’ah dan Hukum

Dekan,



Dr. H. Syaiful Mahmadah Hanafi, M.Ag.

NIP. 19670518 199703 1 003

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Bapakku Trisno Miharjo dan Ibuku Suparmi yang telah memeras keringat untuk menghidupiku hingga mampu mengantarkanku di bangku kuliah.
2. Kakakku Sri Pujiati satu- satunya yang saya sayangi dan banggakan, serta orang yang selalu menyayangiku Andri Riyadi yang telah memberi motivasi dan semangat kepadaku dalam penyusunan karya ini.
3. Bapak Iswantoro, SH.,M.H. selaku Pembimbing I, yang selalu memberi arahan dalam penyusunan Skripsi ini.
4. Ibu Dr. Siti Fatimah. SH. M.Hum. selaku Pembimbing II, yang selalu memberi arahan dalam penyusunan Skripsi ini.
5. Bapak/Ibu dosen dan Karyawan Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
6. Sahabat-sahabat terbaikku selama menjalani masa kuliah di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Lutfi Arifani, Ulfi Sofa Chubi, Indah Purwaningsih, Nur Isma Farokhi, Fahmi Azizi, Fajar Muhharom, Andi Saputro, Eko Irianto Prayudha, Krisna Bayu Wisnu Kencana, Prima Syahputra, Eka Setiawati dan Muhammad husain Junaidi yang selalu memberi keceriaan di kampus.
7. Teman-teman Ilmu Hukum angkatan 2011 Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga yang tidak bisa saya sebutkan satu-satu semuanya.



## MOTTO

**Jangan banyak mengeluh ketika kamu ingin mencapai sesuatu untuk masa depanmu, karena Tuhan mempunyai tujuan sendiri untuk perjuanganmu saat ini.**

**JANGAN PERNAH TAKUT JATUH UNTUK MENGEJAR KESUKSESAN DI MASA MUDA.**



## KATA PENGANTAR



الحمد لله رب العالمين وبه نستعين على امور الدنيا والدين. أشهد أن لا إله إلا الله وحده  
لا شريك له وأشهد أن سيدنا محمدا عبده ورسوله. اللهم صل على سيدنا محمد وعلى آله  
وصحبه أجمعين

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Alhamdulillah penyusun panjatkan puji syukur ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Studi atas Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)**, dengan berbagai kendala yang Alhamdulillah bisa penyusun lewati.

Penyusunan skripsi tentang hukum khususnya dalam hal hukum pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang penulis tulis berdasarkan hasil penelitian. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa apa yang dikemukakan dalam tulisan ini masih terlalu jauh dari kesempurnaan. Baik dari segi isi maupun pemaparan yang dikemukakan didalamnya, oleh karena itu dengan segala kerendah hati, penulis mau mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penelitian ini dengan lancar dan selalu diberi kemudahan oleh-Nya.
2. Bapak Prof. Drs. Akh. Minhaji, M.A., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

3. Bapak Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
4. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan Bapak Ach.Tahir, S.H.I.,S.H.,LL.M.,M.A., selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Iswantoro S.H., M.H. selaku Dosen pembimbing akademik.
6. Bapak Iswantoro S.H., M.H. dan Ibu Dr. Siti Fatimah. S.H M.Hum selaku Dosen pembimbing skripsi yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan demi kelancaran penelitian ini.
7. Seluruh Dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga yang telah memberikan banyak ilmu kepada penyusun.
8. Seluruh teman-teman Ilmu Hukum angkatan 2011 yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang sedikit banyak telah memberi dukungan serta motivasi pada penyusun.

Dalam Penulisan laporan skripsi ini penyusun menyadari masih banyak kekurangan dan kelemahan. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penyusun dan pembaca dengan sebaik-baiknya.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 27 April 2015

Penyusun

Lia Sundari

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN ABSTRAKSI .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
HALAMAN MOTTO .....	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	ix
HALAMAN DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah.....</b>	<b>10</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>10</b>
<b>D. Manfaat Penelitian .....</b>	<b>11</b>
<b>E. Telaah Pustaka .....</b>	<b>11</b>
<b>F. Kerangka Teoretik.....</b>	<b>14</b>
<b>G. Metode Penelitian.....</b>	<b>24</b>
<b>H. Sistematika Pembahasan .....</b>	<b>31</b>
<b>BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG PERALIHAN HAK</b>	
<b>MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI</b>	
<b>PRESPEKTIF UNDANG-UNDANG AGRARIA.....</b>	<b>33</b>
<b>A. Pengertian Peralihan Hak Milik atas Tanah.....</b>	<b>34</b>
1. Proses Balik Nama .....	37

2. Macam-macam Peralihan Hak Milik atas Tanah dan Prosedur Pendaftarannya .....	41
<b>B. Pengertian Pendaftaran Tanah.....</b>	<b>49</b>
<b>C. Pengertian Sertifikat .....</b>	<b>64</b>
1. Sertifikat Hak atas Tanah Prespektif Teoritis.....	64
2. Sertifikat Hak atas Tanah Prespektif Konseptual.....	65
3. Sertifikat Hak atas Tanah Prespektif Hukum Tata Usaha Negara .....	66
4. Macam-macam Sertifikat .....	68
<b>D. Pengertian Jual Beli dan Hibah .....</b>	<b>70</b>
1. Pengertian Bual Beli.....	70
2. Pengertian Hibah .....	79

### **BAB III : GAMBARAN UMUM KABUPATEN**

#### **GUNUNGGKIDUL, PELAKSANAAN PERALIHAN**

#### **HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI**

#### **KABUPATEN GUNUNGGKIDL .....**

#### **A. Gambaran Umum Kabupaten Gunungkidul.....**

1. Sejarah Kabupaten Gunungkidul.....	81
2. Letak Geografis .....	83
3. Pembagian Administrasi.....	86
4. Jenis Tanah .....	88
5. Penggunaan Lahan .....	89

#### **B. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....**

1. Kondisi Wilayah.....	91
2. Tugas Pokok dan Fungsi .....	92
3. Struktur Organisasi dan Tata Kerja.....	94

#### **C. Jenis, Persyaratan dan Waktu Penyelesaian**

#### **Pertanahan Kabupaten Gunungkidul .....**

1. Pelayanan Pengukuran Bidang Tanah.....	110
2. Pendaftaran Pertama Kali .....	112

3. Pendaftaran Tanah yang telah Bersertifikat .....	116
4. Sertifikat Pengganti .....	121
5. Pelayanan Pencatatan dan Informasi.....	122
<b>BAB IV : ANALISIS TERHADAP PERALIHAN</b>	
<b>HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI</b>	
<b>DI KANTOR PERTANAHAN</b>	
<b>KABUPATEN GUNUNGKIDUL .....</b>	<b>124</b>
<b>A. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah</b>	
<b>    melalui jual Beli di Kabupaten Gunungkidul.....</b>	<b>124</b>
<b>B. Hambatan-hambatan yang timbul</b>	
<b>    dalam proses peralihan Hak milik atas tanah .....</b>	<b>144</b>
<b>BAB V: PENUTUP .....</b>	<b>156</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>156</b>
<b>B. Saran-saran .....</b>	<b>158</b>
<b>Daftar Pustaka</b>	
<b>Lampiran-lampiran</b>	

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu faktor terpenting bagi kehidupan manusia, setiap manusia membutuhkan tanah untuk segala bentuk aktifitasnya. Kebutuhan tanah terus meningkat dari hari ke hari dengan bertambahnya jumlah penduduk yang semakin tinggi. Bertambahnya kebutuhan akan tanah dapat dirasakan dengan adanya persoalan akan tanah tersebut antara satu orang dengan orang lain dari beberapa segi dalam persengketaan tanah. Adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari. Maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan.<sup>1</sup>

Sebelum tahun 1960, yakni sebelum berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, di negara ini masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar hukum pertanahan, yaitu hukum adat dan hukum barat.<sup>2</sup> Kedua hukum tersebut merupakan “dualisme” hukum yang dibuat

---

<sup>1</sup> Kartini Muljadi, Gunawan widjaja, *Hak- hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm. 90.

<sup>2</sup> R.Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*,( Surabaya: Penerbit Karya Anda,2001), hlm. 15.

oleh Belanda bagi bangsa Indonesia yang banyak menimbulkan persoalan persengketaan tanah.<sup>3</sup>

Namun semenjak keluarnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau sering disebut dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan Dasar-dasar dalam memberikan jaminan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu untuk mendaftarkan tanah tersebut dan memperoleh sertifikat hak atas tanah. Salah satu fungsi sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.<sup>4</sup>

UUPA melaksanakan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

*“Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.*

Dalam kehidupan bangsa Indonesia yang bersifat agraris, masalah tanah mempunyai kedudukan yang amat penting baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat tinggal atau pemukiman. Ini menyebabkan tanah menjadi

---

<sup>3</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm.318.

<sup>4</sup> Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.



sesuatau yang amat di butuhkan masyarakat untuk dapat melangsungkan hidupnya.<sup>5</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.<sup>6</sup>

Menurut pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan Pendaftaran tanah adalah

*“Rangkaian- rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus- menerus, berkesinambungan dengan 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 buktinya bagi bidang- bidang yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak- hak tertentu yang membebaninya”.*

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) PP No.10 Tahun 1961 yang hanya meliputi:

*” Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat”.*<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Suryono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*,(Jakarta: PT. Raja Grafindo; Edisi Baru 4. Cet.30;2000), hlm. 165.

<sup>6</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*,(Jakarta: Penerbit Djambatan; Edisi Rev. Cet.12;2008), hlm.72.

<sup>7</sup>Mhd. Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *“Hukum Pendaftaran Tanah”*, (Bandung:Mandar Maju, 2008),hlm.138.

Dalam Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa: “Sertifikat adalah Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”<sup>8</sup>

Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Pemilik tanah dengan alat bukti yang kuat dan dengan status yang jelas akan dijamin kepastian hukum dan perlindungan hukumnya, sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya.

Bilamana pada suatu saat tanah tersebut terjadi peralihan pemilikannya, berarti terjadi peralihan hak atas tanah, dimana secara yuridis terdapat perbedaan pengertian antara peralihan dengan pemindahan hak atas tanah. Dalam peralihan hak atas tanah terdapat dua unsur yaitu:

1. Pemilik tanah mengalihkan secara sengaja kepada pihak lain, contoh pada jual beli tanah, hibah, tukar-menukar, lelang. Dalam hal pemilik tanah mengalihkan dengan sengaja inilah yang disebut dengan pemindahan hak atas tanah.
2. Tanah itu beralih artinya tanah itu beralih dari seseorang kepada orang lain secara hukum/tidak ada kesengajaan, contoh: jika pemilik tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum otomatis beralih kepada ahli warisnya.

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta, Djambatan, 2005), hlm.522.

Jadi dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah meliputi pemindahan hak atas tanah. Namun dalam praktek sering ditemui kenyataan bahwa orang-orang menyamakan pengertian peralihan dengan pemindahan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena dua hal, yaitu pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, berarti hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk pemindahan haknya adalah sebagai berikut:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut hukum adat
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, dan
6. Hibah wasiat atau legaat.<sup>9</sup>

Dalam peralihan hak milik melalui Jual beli yang dimaksud di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah, namun secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang diperjual belikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>10</sup>

Istilah jual beli disebut dalam peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan Pertanahan, yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Undang-

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 333.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 358- 359.

undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan KepMen Agraria/ Kepala BPN No. 21 Tahun 1994. Namun demikian, di dalam peraturan Perundang- undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan jual beli.

Namun yang dimaksud Jual beli di sini adalah sesuai dengan lembaga hukum adat yaitu dibayar tunai, karena tanpa dilakukan pembayaran tersebut maka tidak akan terjadi jual beli di depan PPAT dan tidak akan memperoleh akte jual beli dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berarti tidak adanya pemindahan hak milik secara hukum menurut ketentuan yang berlaku.<sup>11</sup>

Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak atau orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak- hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya meliputi jual beli saja. Karena itu peralihan atau beralihnya hak atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum atau karena suatu peristiwa hukum.<sup>12</sup>

Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan.<sup>13</sup> Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran

---

<sup>11</sup>Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah( Berikut Peraturan- peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 57.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 51.

<sup>13</sup> Budi Harsono, *Penggunaan dan Penerapan Asas- asas hukum adat pada Hak Milik atas Tanah ; Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah menurut UUPA*, (Bandung:1983), hlm. 51.

harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai. Dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.

Bahwa kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta perubahan girik bukan berarti bahwa dia merasa belum menjadi pemiliknya yang baru. Penggantian girik tersebut justru dimaksudkan untuk mengamankan pemilik tanah yang bersangkutan olehnya.<sup>14</sup>

Dalam Jual beli tanah menurut pengertian sekarang sudah tidak dikena lagi dengan istilah pengertian balik nama itu karena dengan dilakukannya jual beli hak atas tanahnya berpindah kepada pembeli tetapi yang ada adalah pendaftaran tanah.

UUPA mengatur peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai atas Tanah, yaitu:

a. Pasal 20 ayat (1) UUPA

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

b. Pasal 28 ayat (3) UUPA

Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

c. Pasal 35 ayat (3) UUPA

Hak guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

d. Pasal 43 UUPA<sup>15</sup>

(1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

---

<sup>14</sup>Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah( Berikut Peraturan- peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 51.

<sup>15</sup> Lihat Pasal 43 Undang- Undang Pokok Agraria.

(2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Dalam pasal 105 diatur secara rinci apa yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pencatatan peralihan hak tersebut yaitu:

- a. Nama pemegang hak lama dalam buku tanah dicoret.
- b. Nama atau nama- nama pemegang hak baru ditulis dalam buku tanah dan jika ada juga besarnya bagian tiap pemegang hak tersebut.
- c. Pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertifikat dan daftar umum yang memuat nama pemegang hak yang lama.
- d. Perubahan juga diadakan pada daftar nama.<sup>16</sup>

Sertifikat hak yang sudah dibubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Dalam hal yang dialihkan hak yang belum didaftar, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir.

Di dalam Pasal 37 ayat (1) juga disebutkan 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”*.<sup>17</sup>

Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 95 ayat

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 514

<sup>17</sup> Lihat Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

(1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah:

- a. Akta jual beli
- b. Akta tukar menukar
- c. Akta hibah
- d. Akta pemasukan ke dalam perusahaan
- e. Akta pembagian hak bersama
- f. Akta pemberian hak tanggungan
- g. Akta pemberian HGB atas tanah Hak Milik
- h. Akta pemberian hak pakai atas tanah Hak Milik.

Pusat Data kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul hingga akhir tahun 2013 menyebutkan dari jumlah tanah sebanyak 52.654 bidang Di Kabupaten Gunungkidul, baru 28.854 atau 50,44 % bidang tanah yang bersertifikat.<sup>18</sup> Artinya kesadaran masyarakat terhadap pendaftaran tanah masih sangat kurang. Tak jarang pula banyak ditemukan berbagai kasus sengketa tanah yang disebabkan tidak adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak memiliki hak atas tanah yang menjadi sengketa tersebut.

Banyaknya permasalahan yang sering terjadi dalam jual beli tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, yaitu terjadinya kasus dimana terjadinya Perikatan jual beli tanah secara riel yang belum dibayarkan lunas tapi sudah dibalik namakan atas nama pembeli. Selain permasalahan diatas masih ada suatu kasus yang sering terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, adanya

---

<sup>18</sup> <http://krjogja.com/m/read/202912/gununkidul-dapat-prona-6000-bidang.kr> diakses pada jum'at 7Maret 2014

Seorang ibu membeli tanah diatas namakan anaknya, namun dalam waktu pembayaran tersebut belum dibayarkan sampai lunas sehingga permasalahanya belum bisa diproses sertifikatnya lebih lanjut. Sedangkan tanahnya yang dibeli itu sudah dijual lagi kepada orang lain padahal dalam sertifikatnya masih atas nama penjual yang pertama.

Dari uraian latar belakang masalah penulis merasa tertarik untuk mendalami hal ini lebih lanjut melalui penelitian, yang mana akan penulis tuangkan dalam skripsi yang berjudul “**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNGKIDUL (STUDI ATAS PASAL 37 AYAT (1) PP NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)**”.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik tanah melalui jual beli dikantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul ?
2. Apa hambatan yang timbul dalam proses peralihan hak milik, serta langkah-langkah apa saja Kantor Pertanahan dalam menangani hambatan tersebut ?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik melalui jual beli tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.
2. Untuk mengetahui apa hambatan yang timbul dalam proses peralihan hak milik, serta langkah-langkah apa saja Kantor Pertanahan dalam menangani hambatan tersebut.



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

##### a. Manfaat Teoritis

Untuk menambah pengembangan ilmu pengetahuan bidang hukum agraria khususnya dalam hal kesadaran hukum masyarakat dalam peralihan hak milik tanah.

##### b. Manfaat Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua orang, dalam hal peralihan hak milik tanah dan juga untuk menyelesaikan tugas studi Skripsi untuk mendapatkan Gelar Sarjana.

#### **E. Telaah Pustaka**

Berdasarkan penelusuran berbagai kepustakaan, penulis belum menjumpai tulisan yang membahas secara mendalam terkait Peralihan Hak Milik Tanah di Kabupaten Gunungkidul serta belum ditemukan kajian mendalam baik secara yuridis maupun sosiologis permasalahan Peralihan Hak Milik Tanah. Namun demikian, penulis akan memaparkan berbagai hasil penelitian para sarjana khususnya dalam Bidang Pertanahan, antara lain:

Tesis yang ditulis oleh Aries Muzaijanah dengan judul “Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah atas dasar hibah wasiat di kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto”, dan didalam penulisan tersebut telah dipaparkan terkait dengan masalah yang dihadapi yaitu bahwa kepada pemegang hak atas tanah yang hendak membagikan hartanya dengan jalan membuat wasiat, harus memenuhi syarat sahnya wasiat dan tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya hendaknya perlu diberikan penyuluhan yang kontinyu agar

menyadari arti pentingnya akta PPAT dan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997. Sedangkan dalam hal hibah wasiat, perbuatan hukum memberikan hak atas tanah oleh pemberi wasiat kepada seseorang yang di tunjuk untuk menerimanya dilakukan ketika hidupnya pewaris, namun pemberian itu baru dapat dilaksanakan setelah pewaris meninggal dunia.<sup>19</sup>

Tesis yang dilakukan oleh Holifia Sajad yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah karena Pewarisan di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang”, dalam tesisnya Holifia menjelaskan bahwa di dalam prakteknya, di Kecamatan Rembang khususnya di desa Turus Gede dan desa Kumendung, masih banyak yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah, karena pewarisan juga ketidaktahuannya mengenai waktu pendaftaran yaitu 6 (enam) bulan setelah orang tuanya meninggal dunia. Ada pula yang melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dilakukan sebelum 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia. Namun bukan berarti bahwa semua yang melakukan hal tersebut telah mengetahui peraturannya. Melainkan adanya kebutuhan yang memaksa mereka sehingga diharuskan untuk menjual tanahnya. Dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan

---

<sup>19</sup> Aries Muazijanah, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat Di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purworejo, Tesis, Universitas Diponegoro, Program Studi Magister Kenotariatan, 2007.

terdapat berbagai macam kendala yang muncul baik dari faktor masyarakat maupun dari faktor Kantor Pertanahan.<sup>20</sup>

Kemudian skripsi yang ditulis oleh Syahirul Alim yang berjudul “ Tinjauan Hukum Islam terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Banjar Kauman Desa Pengasultan Kec. Seririt Singaraja- Bali” yang dalam skripsinya dia menjelaskan tentang Peralihan kepemilikan yang dilakukan masyarakat Banjar Kauman berbeda dengan Peralihan hak milik dalam Adat Desa Pengasultan. Meskipun Banjar Kauman berada dalam wilayah adat Desa Pengasultan. Cara- cara peralihan hak milik di Banjar Kauman ditinjau secara islam tidak bertentangan dengan asas hukum islam. Tetapi, sebagian masyarakat kurang memahami hukum islam dalam peralihan hak milik dengan adanya sikap ingin menguasai harta peninggalan secara pribadi. Sehingga masyarakat Banjar Kauman menggunakan hibah sebagai jalan untuk membagi harta peninggalan.<sup>21</sup>

Skripsi yang ditulis oleh Faradina Firda Himawati yang berjudul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Waktu Peralihan Hak Milik Prespektif Yuridis- Normatif (Studi Praktek Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Kabupaten Batang)” dalam skripsinya dia menjelaskan Tanah- tanah yang dimiliki didukuh Harjosari, Desa Bandar, Kabupaten Batang diperoleh dengan cara Jual Beli tanah, Warisan, Hibah. Tanah- tanah yang dimiliki, sertifikatnya belum sesuai dengan nama pemilik, melainkan nama yang tertera dalam sertifikat tersebut ialah nama pemilik

---

<sup>20</sup> Holifia Sajad,” Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang”, Tesis, Universitas Diponegoro Semarang, Program Studi Magister Kenotariatan, 2008.

<sup>21</sup> Syahirul Alim, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Banjar Kauman Desa Pengasultan Kec. Seririt Singaraja- Bali”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Program Studi Muamalat, 2004.

asal atau lama. Penelitian ini mengarah kepada kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Ibu Siti Turiyah, yang diperoleh dari jual beli tetapi tidak dicatatkan kepada pejabat PPAT serta sertifikat yang dimiliki oleh Ibu Siti Turiyah inipun masih atas nama Suami si penjual (Ibu Hartiyati) yang sudah meninggal sebelumnya. Karena tanah tersebut juga merupakan tanah warisan milik Pak Khuzzainudin, namun siapa sangka setelah beberapa tahun tanah ini dibeli dan tidak dibaliknamakan, Ibu Hartiyati meninggal dunia dan salah satu anak dari Ibu Hartiyati menuntut warisan tanah yang dimiliki Ibu Hartiyati dan menyengketakan tanah tersebut.<sup>22</sup>

## **F. Kerangka Teoritik**

### **1. Teori Negara Hukum**

Dalam pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menetapkan “Indonesia adalah Negara Hukum”. Mengenai landasan filosofis dari Negara Hukum Indonesia adalah Pancasila. Penegasan ini menunjukkan komitmen lebih tegas dari bangsa dan Negara Indonesia yang berdasarkan Pancasila untuk memberikan kedaulatan hukum dalam penyelenggaraan kehidupan bernegara, berbangsa dan bermasyarakat di wilayah Negara Indonesia. Aristoteles merupakan pengagas Negara hukum, yang dimaksud negara hukum oleh Aristoteles adalah Negara hukum yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi tercapainya kebahagiaan hidup untuk warga Negara dan sebagai dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar

---

<sup>22</sup>Faradina Firda Himawati, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Waktu Peralihan Hak Milik Prespektif Yuridis- Normatif (Studi Praktek Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Kabupaten Batang)”, *Skrripsi*, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Program Studi Muamalat, 2014.

ia menjadi warga negara yang baik. Negara dikatakan sebagai Negara hukum dapat dilakukan melalui penelusuran pandangan ilmiah para ahli, yang memberikan unsur-unsur atau ciri-ciri Negara Hukum yaitu:

- a. Adanya pengakuan akan hak-hak dasar manusia
- b. Adanya pembagian kekuasaan
- c. Pemerintahan berdasarkan Peraturan
- d. Adanya Peradilan Tata Usaha Negara<sup>23</sup>

Melengkapi pandangan mengenai ciri-ciri Negara Hukum, Frans Magnis Suseno mengemukakan ciri-ciri Negara Hukum sebagai berikut:

- a. Asas Legalitas
- b. Kebebasan atau kemandirian kekuasaan kehakiman
- c. Perlindungan hak asasi manusia
- d. Sistem konstitusi atau hukum dasar

Sedangkan Negara Hukum menurut Joeniarto adalah kekuasaan Negara dibatasi oleh hukum, bukan didasarkan atas kekuasaan. Lebih lanjut tujuan dari Negara hukum adalah adanya pembatasan kekuasaan negara oleh hukum. Di samping itu negara dapat dikatakan sebagai negara hukum perlu diketahui elemen-elemen atau unsur-unsur yang tertuang di dalam Undang-Undang Dasar beserta peraturan pelaksanaannya dan yang terpenting dalam praktek sudah atau belum.<sup>24</sup>

Secara normatif campur tangan pemerintah dimaksud dituangkan ke dalam berbagai peraturan perundang-undangan, baik ditingkat pusat maupun

---

<sup>23</sup>Muktie Fadjar, *Tipe Negara hukum*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), hlm. 42.

<sup>24</sup>Joeniarto, *Negara Hukum*, (Yogyakarta: Yayasan Badan Penerbit Gadjah Mada, 1968), hlm.8.

ditingkat daerah. Melalui peraturan perundang-undangan tersebut maka kekuasaan pemerintah menjadi dibatasi di dalam bertindak dan sekaligus memberi pedoman bagi masyarakat di dalam menjalankan aktivitasnya. Dalam pembedaan ilmu hukum, peraturan perundang-undangan yang memberikan batas kekuasaan bertindak pemerintah dalam hubungannya dengan rakyat merupakan obyek kajian hukum administrasi. Hal ini sejalan dengan pendapat Kirdi Dipoyudo yang meenytakan: “Negara pada hakikatnya adalah suatu kesatuan sosial atau organisasi yang mengatur dan menerbitkan hubungan-hubungan antara para warganya dengan kekuasaan demi tercapainya kesejahteraan rakyat”.<sup>25</sup> Ada beberapa konsekuensi yang muncul dalam suatu negara hukum material atau negara kesejahteraan, diantaranya:

- a. Semakin banyak tindakan pemerintah yang dilakukan organ-organ pemerintah
- b. Tugas-tugas Negara menjadi semakin kompleks
- c. Badan pembuat Undang-undang mempunyai kecenderungan kurang mampu mempertimbangkan situasi-situasi konkrit yang akan terjadi
- d. Badan-badan legislatif akan memberikan lebih banyak kebebasan kepada pemerintah untuk melaksanakan pemerintahan
- e. Dikaitkan dengan aspek perlindungan hukum bagi rakyat akan memungkinkan lahirnya sengketa antara rakyat dan pemerintah sebagai akibat kekosongan aturan hukum.

---

<sup>25</sup>Kirdi Dipoyudo, *Negara dan ideologi Negara, suatu pengantar*, (Jakarta: CSIS, 1981), hlm.3.

Namun didalam teori Negara hukum dibutuhkan adanya Kepastian Hukum karena sering di dalam upaya mencapai tujuan kepastian hukum dari dilakukannya pendaftaran tanah tersebut, sekalipun telah ada sertifikat kepemilikan masih saja muncul orang-orang yang tidak secara material akhirnya menguasai tanah tersebut.<sup>26</sup>

Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga dengan kepastian mengenai subjek hak, disamping itu juga kepastian mengenai letak batas-batasnya serta luas bidang- bidang tanah yang disebut dengan kepastian mengenai objek hak. Penerbitan sertifikat tanah oleh Kantor Pertanahan (BPN) adalah perbuatan hukum dalam bidang tata usaha Negara. Penerbitan sertifikat tanah melalui prosedur yang ditentukan oleh peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah bersifat konstitutif, yaitu keputusan administrasi pemerintahan yang menimbulkan akibat hukum. Akibatnya, Negara menjamin dan melindungi pemilik sertifikat tanah.<sup>27</sup>

Pada pasal 19 ayat (2c) UUPA, yang menyatakan : “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, dan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997,

*“ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.*

---

<sup>26</sup> E. Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Cetakan ke 9*, (Jakarta: Penerbitan Universitas, 1966), hlm.287.

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Ed.1. Cet.2, (Jakarta:Sinar Grafika, 2012), Hlm. 241.

Artinya, hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang. Hukum bukan memberikan hak kepemilikan, sehingga sering dianggap masih kurang melindungi pemiliknya.<sup>28</sup>

Didalam kepastian hukum tentang pendaftaran tanah juga terdapat didalam PP No. 24 tahun 1997 yaitu:

a. Pasal 3 ayat (1)

*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. Pasal 4 ayat (1)

*Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.*

Dengan kata lain, kaitannya dengan penelitian ini konsep Negara hukum yang di dalamnya dibutuhkan adanya kepastian hukum harus dikedepankan digunakan dalam rangka tindakan pemerintah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli. Setiap akan terjadinya hak milik (diproses pendaftaran untuk hak miliknya) harus melalui penetapan pemerintah, agar permohonan dapat disetujui untuk dikeluarkan bukti haknya, setelah diajukan seseorang ke kantor pertanahan setempat. Supaya dengan adanya jaminan tersebut, seseorang akan lebih mudah mempertahankan hak atas tanahnya dari

---

<sup>28</sup> Hasan Basri Nata Menggala, Sarjito, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah, Edisi Revisi*, (Yogyakarta: Tuju Jogja Pustaka, 2005), hlm. 4-5.



gangguan pihak manapun agar nantinya bukti pemilikan hak atas tanah seseorang bisa dipertanggungjawabkan dihadapan hukum.<sup>29</sup>

## 2. Hak Asasi Manusia (HAM)

Hak asasi manusia adalah hak dasar yang dimiliki manusia sejak manusia itu dilahirkan. Hak asasi dapat dirumuskan sebagai hak yang melekat dengan kodrat kita sebagai manusia yang bila tidak ada hak tersebut maka mustahil kita dapat hidup sebagai manusia. Setiap orang mempunyai hak asasi yang perlu dilindungi, sebagai warga negara yang baik kita mesti menjunjung tinggi nilai hak asasi manusia tanpa membeda-bedakan status, golongan, keturunan jabatan dan lain sebagainya.<sup>30</sup> Dalam hal ini masyarakat ingin mendapatkan hak kebebasan melakukan kegiatan jual beli tanah. Selain itu masyarakat juga ingin mendapatkan perlindungan hukum atas tanahnya supaya mereka mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hak mereka atas tanah serta terbebas dari gangguan pihak lain yang tidak bertanggung jawab dan diatur dalam pasal 4 Undang- undang Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Sehingga kaitannya dengan penelitian ini seseorang ingin mendapatkan hak-haknya. Karena hak-hak atas tanah juga telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan, harus terdaftar dalam pendaftaran tanah. Dalam sistem pendaftaran hak atas tanah, pencatatannya

---

<sup>29</sup> Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm.159.

<sup>30</sup> Koirul Anam, *Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan Untuk Perguruan Tinggi*, (Yogyakarta: Inti Media, 2011), hlm. 181.

menguraikan suatu ringkasan detail perbuatan terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau lain transaksi yang mempengaruhi suatu hak milik.<sup>31</sup>

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilik tanah dan pemindahan haknya misalnya pembeli akan menikmati tanah dengan tidak ada gangguan oleh pihak lain. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak- hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak- hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah.<sup>32</sup>

Pendaftaran hak- hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.

Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan:

- a. Pengukuran pemetaan, dan pembukuan tanah
- b. Kebijakan Publik Atas Tanah
- c. Kebijakan publik adalah kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh pemerintah sebagai pembuat kebijakan untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu di masyarakat di mana dalam penyusunannya melalui berbagai tahapan.

Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa terbitnya PP No. 24 Tahun 1997 dilatar belakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian

---

<sup>31</sup> Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.59.

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm.58-59.

hukum dibidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.

### 3. Kebijakan Publik

Kebijakan publik adalah kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh pemerintah sebagai pembuat kebijakan untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu untuk masyarakat dimana dalam penyusunannya melalui berbagai tahapan. Tugas pokok pemerintah adalah menciptakan sistem manajemen pemerintahan yang dapat mengelola dengan baik sumber daya nasional demi tercapainya kemakmuran dan kesejahteraan serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Pemerintah harus mampu mewujudkan reformasi hukum pertanahan khususnya pelayanan publik di bidang pertanahan pada birokrasi pemerintahan. Upaya perbaikan yang terpenting pada reformasi hukum pertanahan adalah melakukan rekonstruksi pilihan penggunaan stelsel publisitas negatif (berunsur positif) sebagai bagian dari sistem birokrasi dan pelayanan publik Badan Pertanahan Nasional, serta pembenahan sistem manajemen kebijakan publik, atau disebut dengan sistem pendaftaran tanah.

Untuk tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah berlaku sejak tahun 1961, dipandang memiliki substansi yang sudah tidak dapat lagi memenuhi tuntutan jaman, untuk

memberikan kepastian atas pendaftaran tanah tersebut. Tanggal 8 juli 1997 pemerintah menetapkan dan mengundang Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah untuk menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Peraturan pelaksanaan dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok (UUPA) yang mengatur tentang ketentuan-ketentuan sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN.

Menurut Barda Nawawi Arif, tidak hanya berarti reformasi peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencakup reformasi sistem hukum secara keseluruhan, yaitu reformasi materi atau substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum.<sup>33</sup>

Selain itu hak menguasai atas tanah oleh Negara merupakan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang di dalamnya terkandung unsur hukum publik. Sebagai pemegang hak dan dalam tingkatan tertingginya selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat, maka negaralah yang melaksanakan tugas dan kewenangan bangsa untuk mengelola seluruh tanah bersama. Konsep dasar hak menguasai tanah oleh Negara di Indonesia termuat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi: "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran Rakyat*".<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup>Barda Nawawi Arif, *Kebijakan pendaftaran tanah*, (Bandung: Sinar grafika, 2001), hlm. 23.

<sup>34</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan populer Gramedia, 2012), hlm.131-132.

Menurut Oloan sitorus dan Nomadyawati, kewenangan Negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA diatas merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Tegasnya, hak menguasai Negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak Bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.<sup>35</sup>

Hak menguasai Negara yang terdapat di dalam Pasal 33 UUD 1945 termuat dalam ayat (2) dan (3). Pasal 33 ayat (2) menyatakan: “Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara”. Kemudian dalam Pasal 33 ayat (3) dinyatakan lagi: “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besar kemakmuran Rakyat”.<sup>36</sup>

Disamping itu adanya hak menguasai Negara atas Baraka (Bumi, air, Ruang Angkasa, Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya) memberikan kemungkinan supaya Baraka dapat mencapai fungsinya dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur harus kepastian rakyat indonesia, harus memenuhi keperluan Rakyat Indonesia menurut Pemerintah zaman dengan segala soal agraria, harus mewujudkan penjelmaan Pancasila,

---

<sup>35</sup> Oloan Sitorus dan Nomadyawati, *Hak Atas Tanah dan Kondminium*, (Jakarta: Dasamedia Utama, 1994), hlm.7.

<sup>36</sup> Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Cet Ke 1, (Yogyakarta:UIN,2009), hlm.82.

Hak menguasai dari negara yang dimaksud atas bumi, air dan ruang angkasa itu bukan berarti dimiliki oleh negara, melainkan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat Indonesia yang telah diberi wewenang untuk mengaturnya. Hak menguasai dari negara yang dimaksud diatas adalah hak negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan didalamnya (BARAKA), menentukan, mengatur hubungan hukum antara orang dengan (BARAKA) dan menentukan serta mengatur hubungan hukum antara orang dengan perbuatan- perbuatan hukum yang mengenai BARAKA.<sup>37</sup> Selanjutnya Pasal 4 ayat ( 1 ) UUPA menentukan;

*“Atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 di tentukan adanya berbagai macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang – orang lain serta badan – badan hukum”*.<sup>38</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian dan metode Pendekatan**

#### **a. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Lapangan (*field research*). Penelitian terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah dimana data yang diperoleh melalui wawancara data dan pengkajian dokumen dari instansi yang terkait yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.

---

<sup>37</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia,2012),hlm. 174.

<sup>38</sup> Lihat Pasal 4 ayat (1) Undang- Undang Pokok Agraria.

## b. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. Yuridis Empiris adalah pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa sejauh mana aturan atau hukum berlaku secara efektif. Dalam hal ini Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan Perundang-Undangan tentang Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, sedangkan Empiris dipergunakan untuk menganalisa sejauh mana masyarakat sadar hukum dalam hal pendaftaran hak atas tanah. Namun tetap melihat kenyataan dan realita yang ada didalam kondisi di masyarakat atau lapangan nentinya.

Dalam metode Yuridis Empiris, yang menjadi permasalahan adalah adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* artinya ada ketidaksesuaian antara apa yang menjadi harapan dengan kenyataan yang ada juga adanya permintaan antara pembeli dan penjual yang berbeda-beda.

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan Di Kabupaten Gunungkidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Obyek lokasi dari penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dan beberapa Desa yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli. Desa tersebut meliputi Desa Jurangjero Kecamatan Ngawen, Desa Sumberejo Kecamatan Semin dan Desa Wiladeg Kecamatan Karangmojo. Alasan memilih lokasi tersebut didasarkan pada beberapa pertimbangan yang pertama desa-desa tersebut berada pada

lokasi kecamatan yang berbeda yang pada dasarnya kondisi geografisnya berbeda. Kedua, desa-desa tersebut memiliki kondisi sosial yang berbeda. Hal ini dimaksudkan untuk dijadikan perbandingan dalam menganalisa berdasarkan perbedaan kondisi geografis dan perekonomian masyarakat.

### 3. Sifat Penelitian

Penelitian ini mengambil metode *Deskriptif- Analitik*. Deskriptif yang dimaksud adalah bertujuan untuk menjelaskan secara komprehensif dan sistematis tentang Prosedur pendaftaran dan peralihan hak atas tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan analitis bertujuan untuk mengelompokkan, menggambarkan dan membandingkan antara teori tentang pendaftaran tanah dan praktek pelaksanaan pendaftaran tanah.

### 4. Teknik sampling

Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang dipergunakan adalah purposive sampling. Menurut Sugiyomo, Purposive Sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.<sup>39</sup> Teknik ini dipilih karena alasan keterbatasan waktu, biaya dan tenaga, sehingga tidak mungkin untuk mengambil sampel seluruh masyarakat kabupaten Gunungkidul.

Dalam penelitian ini, penyusun mengambil sample berupa Desa yang melakukan Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Gunungkidul yaitu Desa jurangjero Kecamatan Ngawen, Desa Sumberejo Kecamatan Semin, dan Desa Wiladeg Kecamatan Karangmojo. Alasan kenapa memilih 3 Desa tersebut untuk dijadikan sampel dikarenakan untuk

---

<sup>39</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R & D*, (Bandung:Alfabeta:2008), hlm.85.



Desa Jurangjero dipilih dikarenakan paling banyak yang melakukan peralihan hak milik atas tanah, selanjutnya Desa Sumberejo dipilih untuk dijadikan sampel dalam penelitian dikarenakan Desa tersebut paling dekat dengan perbatasan dengan daerah Jawa tengah dan masyarakatnya masih banyak yang tidak mengetahui tata cara dalam melakukan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah. Kemudian Desa Wiladeg dipilih dikarenakan daerah tersebut paling dekat dengan kota Wonosari, sehingga Desa-desa tersebut dipilih supaya dalam pengambilan sampel dilakukan acak, karena jika semua Desa di Kabupaten Gunungkidul dilakukan penelitian semua, dibutuhkan waktu yang cukup lama sekali. Sehingga dalam penyelesaian skripsi ini penulis mengambil 3 desa untuk dijadikan sample, hal ini dilakukan karena keterbatasan waktu dan biaya. Di sisi lain dari beberapa sample yang disusun ambil sudah bisa ditarik kesimpulan.

Subyek atau pihak-pihak yang dijadikan sumber data dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul.
- 2) Kepala Desa/Pejabat Desa di Kabupaten Gunungkidul.
- 3) Warga Masyarakat Gunungkidul.

Sedangkan Obyek dalam penelitian ini adalah Pelaksanaan Pendaftaran dan Peralihak Hak atas Tanah Di Kabupaten Gunungkidul.

## 5. Sumber data dan Bahan Hukum

### a. Data Primer

Data primer berasal dari hasil penelitian berupa wawancara. Wawancara merupakan metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan.<sup>40</sup> Penyusun mendapatkan data dari kantor pertanahan Kabupaten Gunungkidul dan melakukan wawancara dengan kepala BPN Kabupaten Gunungkidul.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan baik itu berupa Buku-buku Literatur, Undang-undang, kamus, dan karya Ilmiah para Sarjana yang berkaitan dengan Penelitian ini. Bahan-bahan skunder yang digunakan adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
- 2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang- undang Pokok Agraria;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Karya ilmiah/hasil penelitian para sarjana di bidang pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.

6. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Observasi

---

<sup>40</sup> Suratman dan H.Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, hlm. 47.

Adapun yang dimaksud dengan observasi adalah proses pengambilan data yang dilaksanakan dengan cara pengamatan secara pengamatan sistematis terhadap objek yang perlu diteliti, artinya disengaja dan terencana bukan hanya kebetulan secara sepintas.<sup>41</sup> Selanjutnya penulis berusaha melakukan pengamatan terhadap perilaku masyarakat Gunungkidul. Observasi ini dimaksudkan agar memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang kehidupan sosial Di Kabupaten Gunungkidul.

b. Wawancara

Dalam penelitian ini, penulis melakukan wawancara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul guna memperoleh informasi secara lisan terkait proses bagaimana tata cara pendaftaran dan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Gunungkidul. Di samping itu, penulis juga berharap mendapat informasi lebih jauh tentang kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran maupun peralihan Hak atas tanah.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan buku, arsip- arsip atau dokumen- dokumen.<sup>42</sup> Penulis juga melakukan dokumentasi yaitu dengan cara pengumpulan data-data tertulis yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul berupa data Pendaftaran tanah dan Peralihan Hak Milik Tanah.

---

<sup>41</sup> Winarno Surahman, *Pengantar Metodologi Ilmiah*, (Bandung: CV.Tarsito. 1982), hlm. 132.

<sup>42</sup> Masri Singaribun dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Surve*, (Jakarta: LP3ES, 1989), hlm. 193.

## 7. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini adalah dengan cara mendeskripsikan dan memberikan interpretasi untuk memperoleh jawaban dari rumusan permasalahan.<sup>43</sup>

Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis menggunakan analisa kualitatif, artinya menguji data yang diperoleh dengan perundang-undangan, teori-teori, maupun pendapat ahli sehingga dapat ditarik kesimpulan yang memadai sebagai karya ilmiah skripsi.

Adapun metode yang digunakan adalah:

### a) Reduksi Data

Dalam pengumpulan data baik data primer maupun sekunder yang dilakukan penyusun pada awalnya tidak terkumpul secara sistematis. Artinya semua data yang dikumpulkan masih tercampur sehingga sulit untuk dipahami. Dengan metode reduksi data, maka seluruh data yang diperoleh akan dikelompokkan sesuai kelompoknya secara sistematis sehingga mudah untuk dipahami.

### b) Penyajian Data

Pada dasarnya setiap penelitian tidak instan begitu penyusun mendapatkan data yang mudah dipahami, oleh sebab itu penyusun harus berusaha untuk paham terhadap data yang diperolehnya dan menyajikannya ke dalam bentuk yang lebih sederhana lagi agar mudah dipahami oleh pembaca. Di tahap ini, data yang sulit dipahami atau masih berantakan

---

<sup>43</sup> Rusdi Pohan, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Yogyakarta:Lanarka Publisher:2007), hlm.93.

disajikan dalam bentuk yang lebih mudah dipahami, misalnya tabel, kategori, dan sebagainya.

c) Kesimpulan

Setelah data tersusun secara sistematis dan mudah untuk dipahami, tahap selanjutnya adalah mengambil kesimpulan. Data yang diperoleh dari lapangan atau data skunder di bandingkan dengan data kepustakaan, dalam hal ini proses pelaksanaan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Gunungkidul dikorelasikan atau dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Undang-Undang Pokok Agraria maupun Literatur. Menurut penyusun, cara ini dianggap mempermudah penyusun untuk dapat menarik kesimpulan dan menjawab Rumusan Masalah yang menjadi dasar penyusunan karya ilmiah berbentuk skripsi ini.

## H. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam Penelitian ini terdiri dari lima bab, pada setiap bab berisi beberapa sub pembahasan. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pembahasan terhadap masalah yang diangkat, maka penulis berusaha untuk menyusun penulisan ini secara sistematis. Adapun rincian pembahasannya adalah sebagai berikut :

Bab *pertama* merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang yang menjadi alasan penelitian ini, Rumusan masalah merupakan kerangka permasalahan yang akan diangkat menjadi sebuah penelitian, tujuan dan kegunaan penelitian, tinjauan pustaka merupakan karya para sarjana yang berkaitan dengan

penelitian ini yaitu terkait masalah pendaftaran tanah. Pada bab ini juga memuat kerangka teoritik yang merupakan teori yang dijadikan landasan berpikir yang berkaitan dengan pertanahan khususnya Pendaftaran Hak atas Tanah dan Peralihan Hak milik Tanah.

Bab *Kedua* merupakan Teori yang menjelaskan tentang Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Pengertian Pendaftaran Tanah, Pengertian sertifikat dan Pengertian Jual Beli.

Bab *Ketiga* merupakan Tinjauan Umum Lapangan yang menguraikan Profil Wilayah Kabupaten Gunungkidul, Permasalahan Pertanahan dan Peralihan Hak Milik Atas Tanah.

Bab *Keempat* akan menguraikan Hasil Penelitian dan Analisa Terhadap Hasil Penelitian mengenai Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Gunungkidul, Bagaimana yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dalam melaksanakan Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Gunungkidul, dan Hambatan- hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan tersebut.

Bab *Kelima* penutup berisi tentang kesimpulan dan saran dari penelitian skripsi ini sebagai masukan bagi semua pihak yang terkait dengan proses penelitian disertai daftar pustaka.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari pemaparan data lapangan dan analisa di atas dapat ditarik beberapa kesimpulan sesuai dengan rumusan permasalahan yaitu:

1. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul yang dilakukan sudah sesuai menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi: “ 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”. Dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di kantor Pertanahan kabupaten Gunungkidul melalui 7 Tahapan yang ditetapkan oleh BPN RI sampai sertifikat itu beralih kepada pemilik atas nama pemegang yang sah. Dalam hal biaya soal peralihan hak milik atas tanah sudah dipaparkan dalam tahap-tahap diatas, ini membuktika bahwa setiap masyarakat yang datang untuk melakukan peralihan hak milik atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, pihak Kantor pertanahan memberikan pelayanan yang baik supaya masyarakat yang mempunyai hak atas tanah mendapatkan

Kepastian hukum dari Negara. Dari desa-desa yang berada di Gunungkidul setiap tahunnya berbeda-beda jumlah yang melakukan peralihan hak milik atas tanahnya. Di samping itu dalam menjalankan tugasnya, pihak atau pegawai Kantor Pertanahan kabupaten Gunungkidul berpegang pada Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Pasal 37 ayat (1) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Perda kabupaten Gunungkidul No. 15 tahun 2010, dan Perkaban No. 6 Tahun 2013, yang dijadikan payung hukum dalam melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.

2. Namun dalam melakukan tahap peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul menemui hambatan, salah satu kasus yang memperlambat peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul yaitu adanya masalah perikatan jual beli tanah secara riil yang belum dibayarkan lunas namun sudah dibalik namakan atas nama pembeli. Permasalahan tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu untuk melanjutkan proses peralihan hak milik atas tanah. Namun disamping adanya hambatan yang terjadi di Kantor pertanahan Kabupaten Gunungkidul, ada juga hambatan yang terjadi di Desadesa yaitu:



- Kurang pemahamnya masyarakat di Gunungkidul dalam proses peralihan hak milik atas tanah setelah mereka membeli tanah.
- Kesibukan mereka dalam mengurus lahan pertanian membuat masyarakat jadi enggan melakukan peralihan hak milik atas tanahnya.
- Domisillin pihak pembeli biasanya di luar Kota atau pulau, (sehingga memperlambat Kepala Desa membutuhkan waktu yang lama untuk menunggu KTP dan tanda tangannya).
- Biaya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang mahal, bagi warga masyarakat yang menjadi beban untuk melakukan peralihan hak milik atas tanahnya.
- Banyaknya warga masyarakat yang hanya membeli tanah musiman atau tahunan sehingga tidak bisa untuk dilakukan peralihan hak milik atas tanahnya.

## **B. Saran- saran**

Berdasarkan dari hasil penelitian, ada saran yang ingin disampaikan oleh penyusun yang kiranya dapat membangun masyarakat di Kabupaten Gunungkidul. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah itu penting dilakukan untuk warga masyarakat yang memang mempunyai hak atas tanah tersebut supaya:

1. Kantor pertanahan kabupaten Gunungkidul
  - a. Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang bertugas dalam pelayanan bidang pertanahan yang telah diamanatkan dalam peraturan untuk membantu masyarakat yang kurang paham dengan masalah pertanahan,

untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli supaya dapat memperlancar proses pensertifikatan balik nama agar mendapatkan hak miliknya sendiri.

- b. Perlunya Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul untuk melakukan sosialisasi terkait dengan tanah-tanah yang diperbolehkan melakukan peralihan hak milik atas tanah kepada masyarakat desa-desa yang sebenarnya memang sudah menjadi miliknya namun belum disertifikatkan atas namanya sendiri. Hal ini diharapkan agar menimbulkan kesadaran hukum bagi masyarakat sehingga paham dengan tujuan adanya peralihan hak milik atas tanah setelah mereka membelinya, supaya mereka mendapatkan kepastian hukum dan tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun.

## 2. Pihak Desa yang melakukan peralihan

- a. Pihak desa seharusnya dapat mengikutsertakan seluruh masyarakat yang mempunyai hak milik atas tanah dalam penyuluhan dari kantor Pertanahan ataupun membuat penjelasan kepada masyarakat yang memang benar-benar tidak mengetahui prosedur pendaftaran tanah ataupun proses peralihan hak milik atas tanah yang mereka miliki.
- b. Perlu adanya kesadaran yang lebih untuk masyarakat tentang pendaftaran tanah dan mengetahui tentang pendaftaran tanah dan permasalahan pendaftaran tanah ataupun peralihan hak milik atas tanah supaya meminimalisir kesalahan-kesalahan yang berhubungan dengan administrasinya.

### 3. Warga Masyarakat Gunungkidul

- a. Untuk warga Masyarakat Gunungkidul yang memiliki hak milik atas tanah, diharapkan apabila membeli tanah untuk segera melakukan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah supaya mendapatkan kepastian hukum untuk atas namanya sendiri, dan menjaga hal-hal dari orang yang akan menyalahgunakan hak yang bukan haknya.
- b. Masyarakat khususnya jika ingin melakukan jual beli tanah, untuk melihat terlebih dahulu apakah bermasalah atau tidak tanah tersebut. Serta Masyarakat pemegang hak milik atas tanah dalam pengajuan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli sebaiknya lebih teliti dan cermat dalam melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh Pemerintah sehingga kinerja pejabat yang berwenang akan lebih efisien.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Afandi, Ali . *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*. Jakarta: Bina Aksara, 2004.
- Adrian Sutedi. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Ed.1. Cet.2. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Asyu Ahmad Isa. *Fiqh Islam Praktis*. Solo: Pustaka Mantiq, 1995. Baru 4. Cet.30, 2000. Dasamedia Utama, 1994.
- Erwiningsih, Winahyu. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*. Yogyakarta: UII, 2009.
- Fuady Munir. *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti , 2002.
- Harsono Budi. *Penggunaan dan Penerapan Asas- asa Hukum Adat Pada Hak Milik atas Tanah: Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah menurut UUPA*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008.
- Harsono, Boedi. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2002.

- Hasan Basri Nata Menggala, Sarjito. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, edisi Revisi. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005.
- Kadir Muhammad Abdul. *Hukum Harta Kekayaan*, cetakan I. Bandung: citra Aditya Bakti, 1994.
- Kansil, C.S.T. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai
- Lubis Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Mas'udi Masdar F..*Theologi Tanah* .Jakarta: P3M, 1994.
- Mertokusumo Soedikno. Selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo I), *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika- Universitas Terbuka, 1988.
- Parlindungan A.P.. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Pohan, Rusdi. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Yogyakarta: Lanarka Publisher, 2007.
- Prodjodikoro Dr. R. Wirjono.*Hukum Perdata Tentang Persetujuan- persetujuan Tertentu*. Jakarta: Sumur Badang, 1974.
- Purnamasari Irma Devita. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat- Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Jakarta: Kaifa PT Mizan Pustaka, 2010.
- Pustaka, 1989.

- Rashid Harun Al. *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturannya)*. Jakarta: ghalia Indonesia, 1987.
- Salim Peter dan Yuni Salim. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Kontemporer*. Jakarta: Modern English Press, 1997.
- Santoso Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Sarjito, Hasan Basri Nata Menggala. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Tuju Jogja Pustaka, 2005.
- Singaribun, Masri dan Sofian Efendi. *Metode Penelitian Surve*. Jakarta: LP3ES, 1989.
- Sitorus, Oloan dan Nomadyawati. *Hak Atas Tanah dan Kondminium*. Jakarta: Soehadi, R. *Penyelesaian Sengketa tentang Tanah (sesudah berlakunya*
- Soekanto Suryono. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: PT. Raja Grafindo; edisi Baru 4. Cet. 30, 2000.
- Soekanto, Suryono. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: PT. Raja Grafindo; edisi
- Soimin Soedharyo. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Sudikno Mertokusumo. *Perundang-undangan Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta, 2001.

- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R & D*, Bandung:Alfabeta, 2008.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001).
- Surahman, Winarno. *Pengantar Metodologi Ilmiah*. Bandung: CV.Tarsito, 1982.
- Sutedi Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tana*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus pertanaha*. Jakarta: Kepustakaan populer Gramedia, 2012.
- undang- undang pokok agraria*). Surabaya: penerbit Karya Anda, 1980.
- Utrecht, E. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Penerbitan Universitas, 1966.
- Yamin Mohamad. *Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah*. Medan: Universitas Sumatra Utara, 2006.
- Zein Ramli. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1995.

**Sumber Perundang- Undangan:**

Undang- undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Perda Kabupaten Gunungkidul No. 15 Tahun 2010

**Tesis:**

Aries Muazijanah, “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat Di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purworejo”, Tesis, Universitas Diponegoro, Program Studi Magister Kenotariatan, 2007.

HolifiaSajad, “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang”, Tesis, Universitas Diponegoro Semarang, Program Studi Magister Kenotariatan, 2008.

**Skripsi:**

AhmadSandryNasution, “Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo”, Skripsi, Universitas Sumatra Utara, Program Kekhususan hukum Agraria, 2010.

Faradina Firda Himawati, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Waktu Peralihan Hak Milik Prespektif Yuridis- Normatif (Studi Praktek Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Kabupaten Batang)”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Program Studi Muamalat, 2014.

Syahirul Alim, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Banjar Kauman Desa Pengasultan Kec. Seririt Singaraja- Bali”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Program Studi Muamalat, 2004.

**Internet:**

<http://krjogja.com/m/read/202912/gununkidul-dapat-prona-6000-bidang>



### **Pedoman Wawancara Untuk Kepala BPN Gunungkidul:**

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan Hak Milik Tanah melalui Jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul?
2. Hambatan apa saja yang sering timbul dalam proses peralihan hak milik tanah melalui jual beli tersebut?
3. Apa saja langkah – langkah Kantor Pertanahan Dalam menangani hambatan tersebut?
4. Apa saja syarat- syarat yang diperlukan dalam jual beli tanah?
5. Bagaimana proses jual beli tanah yang masih menggunakan sertifikat atas nama penjual pertama?
6. Alat bukti apa yang digunakan untuk membuktikan kepemilikan hak milik atas tanah?
7. Apakah dikabupaten Gunungkidul sudah banyak yang melakukan pendaftaran peralihan hak milik tanahnya?
8. Bagaimana penyelesaian masalah jual beli tentang perikatan jual beli tanah secara riel yang belum dibayar lunas namun sudah dibalik namakan atas nama pembeli?
9. Bagaimana tata cara pendaftaran dan peralihan hak atas tanah di kabupaten Gunungkidul?
10. Dalam jual beli tanah terdapat berapa tahapan yang harus dilalui?
11. Harapan apa yang diinginkan untuk menjadi lebih baik setelah adanya peralihan?
12. Payung hukum apa yang bisa menjadikan dasar?

13. Konsekuensi apa setelah terjadi adanya Peralihan?
14. Bagaimana data jumlah pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul berdasarkan Pendidikan, Golongan, dan Status Kepegawaian?
15. Berapa Jumlah Petugas Peralihan Tanah di Kantor Kabupaten Gunungkidul?



## CURICULUM VITAE



Nama : Lia Sundari

Tempat tanggal Lahir : Gunungkidul, 29 Januari 1992

Alamat : Pendem Rt 004,Rw 006, Sumberejo, Semin, Gunungkidul

Agama : Islam

Jenis Kelamin : Perempuan

Nama Ayah : Trisno Miharjo

Nama Ibu : Suparmi

Riwayat Pendidikan :

- Sekolah Dasar: SDN Widoro Sumberejo
- Sekolah Menengah Tingkat Pertama: SMP N 1 Semin
- Sekolah Menengah Atas: SMA N 1 Semin