

**PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN DALAM
KAITANNYA DENGAN PROSES PENEGASAN HAK DI KECAMATAN
GRABAG KABUPATEN PURWOREJO**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Salu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sain Terapan



oleh:

**IMMANUEL BAYU UTAMAJI
NIM. 20916702/P**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2006**

INTISARI

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP 10/1961) yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) mewajibkan bahwa pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT, setelah diberlakukannya peraturan tersebut, seharusnya sudah tidak ada lagi perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah (jual beli) secara di bawah tangan namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat di Kecamatan Grabag Kabupaten Purworejo yang melakukan jual beli di bawah tangan, hal tersebut terjadi bukan hanya disebabkan oleh ketentuan-ketentuan peraturan yang memberatkan masyarakat yaitu pajak yang tinggi, akan tetapi juga disebabkan kurangnya kesadaran dari masyarakat sendiri yang belum memahami pentingnya bukti pemindahan hak yang disyaratkan oleh peraturan perundangan. Bukti-bukti pemindahan hak atas tanah (jual beli di bawah tangan) tersebut kemudian disertakan sebagai kelengkapan persyaratan pendaftaran dalam permohonan sertipikat hak atas tanah dengan proses penegasan hak.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penelitian ini mencakup tiga permasalahan, pertama mengapa masyarakat masih melakukan jual beli di bawah tangan, kedua bagaimana proses penegasan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo, ketiga kendala apa yang dihadapi dalam proses penegasan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersifat Deskriptif yaitu suatu metode penelitian untuk mengungkap masalah-masalah yang terjadi dalam masyarakat, serta tata cara yang berlaku dalam masyarakat termasuk tentang hubungan, kegiatan-kegiatan, serta proses-proses yang sedang berlangsung dari suatu fenomena. Jenis data yang diambil adalah data primer dan data sekunder yang kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif untuk mengambil suatu kesimpulan.

Penelitian ini menunjukkan bahwa, pertama lebih dari 80% masyarakat di Kecamatan Grabag Kabupaten Purworejo yang melakukan jual beli di bawah tangan menyatakan bahwa biaya yang dikenakan dalam jual beli tanah melalui PPAT mahal yaitu adanya PPh dan BPHTB, proses administrasi yang rumit, kesadaran hukum tentang akta jual beli PPAT masyarakat kurang. Kedua proses penegasan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo berpedoman pada PP 10/1961 yang disempurnakan dengan PP 24/1997. Ketiga kendala dalam penegasan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo adalah adanya sengketa tanah.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Kerangka Teoritis	7
1. Status dari Alat Bukti Pemandangan Hak di Bawah Tangan	7
2. Penegasan Hak Milik	10
B. Kerangka Pemikiran	12
C. Anggapan dasar	17
D. Definisi Operasional	17
BAB III. METODE PENELITIAN	19
A. Metode Penelitian	19
B. Lokasi penelitian	19
C. Populasi dan Sampel Penelitian	20
D. Jenis Data	21
E. Teknik dan Alat Pengumpulan Data	22

F. Teknik Analisa Data	22
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	23
A. Keadaan Wilayah Kecamatan Grabag Kabupaten Purworejo	23
B. Penduduk	25
1. Jumlah Penduduk.....	25
2. Kepadatan Penduduk.....	27
C. Pendidikan.....	29
D. Ekonomi.....	31
E. Bentuk Alat Bukti	32
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.....	35
A. Sebab-Sebab Masyarakat Melakukan Jual Beli di Bawah Tangan	35
B. Proses Pendaftaran Penegasan Hak Atas Tanah	43
C. Kendala-Kendala Dalam Proses Penegasan Hak	58
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah adalah lapisan di atas bumi tempat makhluk hidup berkembang biak, dimana di satu sisi tanah tidak pernah bertambah luas sedangkan disisi yang lain jumlah manusia yang tinggal dan hidup di atasnya terus bertambah, sehingga setiap manusia menginginkan untuk menguasai sebidang atau lebih tanah tersebut dan memiliki hak yang dilindungi secara hukum. Oleh karena itu, perlu adanya suatu badan atau organisasi yang mengatur tentang kebutuhan tanah ini baik sekarang maupun yang akan datang, sehingga tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran manusia yang ada di atasnya.

Berdasarkan Surat Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, Badan Pertanahan Nasional dibentuk sebagai lembaga non departemen yang bertugas sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 2 menyatakan bahwa :

Badan Pertanahan Nasional bertugas membantu Presiden dalam Mengelola dan Mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi peraturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan Presiden.

Sesuai dengan maksud pembentukannya maka Badan Pertanahan Nasional merupakan pengemban misi pemerintah di bidang pertanahan. Hal ini sesuai dengan yang diamanatkan oleh Undang-undang Nomor Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 2 ayat (2) yang berbunyi :

Hak Menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

UUPA lebih lanjut mengamanatkan kepada pemerintah untuk mengatur penguasaan dan pemilikan tanah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Adapun tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA adalah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana isinya meliputi penyelenggaraan pendaftaran tanah mulai dari pengukuran, pemetaan, penyelenggaraan tata usaha pendaftaran, dan pendaftaran pemindahan hak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat yaitu berupa sertifikat hak atas tanah.

Sepanjang mengenai adanya pemindahan hak atas tanah sesuai dengan yang dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) yaitu :

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

Sesuai Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di atas, maka setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah (jual beli, hibah, tukar menukar, warisan) harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka pemindahan hak tersebut tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Seperti kita ketahui dalam masyarakat Indonesia, di beberapa daerah khususnya daerah terpencil dimungkinkan masih berlaku hukum adat yang mengatur pemindahan-pemindahan hak atas tanah. Dalam pemindahan hak atas tanah/jual beli yang sering terjadi di masyarakat adat mereka masih menggunakan cara-cara yang sangat sederhana sekali cukup dengan segel atau selembar kertas yang ditanda tangani diatas meterai atau dengan kwitansi dan sering pula jual beli yang dilakukan tidak dilaporkan kepada pemerintah Desa atau kantor Pajak Bumi dan Bangunan untuk merubah wajib pajak yang ada di SPPT.

Perbuatan hukum yang dilakukan masyarakat tersebut di atas prakteknya sangat mudah dilakukan, namun konsekwensi hukum dikemudian hari akan mengakibatkan masalah-masalah yang tidak diinginkan oleh pihak-pihak yang melakukannya, hal ini diakibatkan karena jual beli di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum yang menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang melakukan jual beli. Masyarakat belum mengerti akan pentingnya alat bukti hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan yang berlaku, dimana alat bukti hak tersebut akan menjamin kepastian hukum mengenai pemilikan suatu bidang tanah.

Kenyataan yang ada di lapangan khususnya di Kecamatan Grabag Kabupaten Purworejo menunjukkan bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh masyarakat dilakukan secara sederhana sekali yakni saling mempercayai antara penjual dan pembeli, alat bukti yang digunakan hanya berupa kwitansi dan selembar kertas segel yang ditanda tangani pula oleh dua orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa setempat. Jual beli semacam ini di masyarakat kita dikenal dengan jual beli secara adat atau jual beli di bawah tangan. Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) mensyaratkan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuktikan dengan akta, agar dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat.

Pemindahan hak atas tanah yang tidak dibuat oleh PPAT dalam hal ini jual beli di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan hanya

disertakan sebagai kelengkapan persyaratan penegasan konversi atau pengakuan hak.

Beritik tolak dari uraian di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul:

**PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN DALAM
KAITANNYA DENGAN PROSES PENEGASAN HAK DI
KECAMATAN GRABAG KABUPATEN PURWOREJO**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas dan ditunjang dengan keadaan yang ada di lapangan, penulis merumuskan masalah dalam 3 (tiga) pertanyaan penelitian berikut ini.

1. Mengapa masyarakat masih melakukan pemindahan hak atas tanah (jual beli) yang dibuat secara di bawah tangan?
2. Bagaimana proses penegasan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo?
3. Apakah kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan proses penegasan hak atas tanah dengan alat bukti pemindahan hak atas tanah di bawah tangan?

Penulis membatasi obyek penelitian mengenai perbuatan hukum pemindahan hak berdasarkan jual beli khususnya jual beli yang dilakukan di bawah tangan pada tahun 2003 sampai dengan 2005 di Kecamatan Grabag

Kabupaten Purworejo dengan maksud agar penulis dapat lebih mudah memfokuskan pada permasalahan yang diteliti.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai melalui penelitian ini adalah untuk:

- a. mengetahui mengapa masyarakat masih melakukan pemindahan hak atas tanah yang dibuat secara di bawah tangan;
- b. mengetahui proses penegasan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo;
- c. mengetahui kendala-kendala dalam proses penegasan hak atas tanah dengan alat bukti pemindahan haknya dilakukan di bawah tangan.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah untuk:

- a. bahan masukan bagi pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo dalam menentukan kebijaksanaan di bidang pertanahan khususnya dalam hal pemindahan hak atas tanah dan pendaftaran penegasan hak;
- b. memberi pengetahuan atau wawasan mengenai pemindahan hak di bawah tangan dan proses pendaftaran penegasan hak.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan dan analisis data yang telah dilakukan pada bab-bab terdahulu, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa masyarakat masih melakukan jual beli di bawah tangan atau tidak membuat akta pemindahan hak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah PP10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan PP 24 Tahun 1997 diberlakukan disebabkan karena biaya pembuatan akta jual beli oleh PPAT masih tinggi yaitu adanya pajak (PPh, BPHTB dan Pologoro) yang memberatkan masyarakat, prosedurnya rumit dan waktu penyelesaiannya lama serta kurangnya kesadaran hukum masyarakat tentang pentingnya akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT.
2. Bahwa proses penegasan hak di kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo telah sesuai dengan prosedur yang berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan peraturan pelaksanaan lainnya.
3. Bahwa kendala-kendala dalam pendaftaran penegasan hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo timbul dari masyarakat pemohon pendaftaran itu sendiri yaitu karena adanya sengketa tanah mengenai subyek dan obyek hak atas tanah.

B. Saran

Bertitik tolak dari kesimpulan diatas serta pengalaman yang penulis alami sewaktu mengadakan penelitian, maka dapat dikemukakan saran sebagai berikut:

1. Untuk mengurangi terjadinya pemindahan hak di bawah tangan hendaknya biaya/pungutan yang dikenakan wajib pajak dalam perolehan hak atas tanah tidak ditambah dengan pungutan-pungutan lainnya yaitu pungutan pologoro dan pungutan pendaftaran pemindahan hak yang memberatkan bagi masyarakat.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo sebagai institusi pemerintah yang mempunyai kewenangan khusus dalam penanganan pendaftaran hak atas tanah, hendaknya mempunyai tanggung jawab yang tinggi terhadap tertibnya administrasi dibidang pertanahan terutama mengenai pemindahan hak atas tanah, guna menertibkan adminitrasi Pertanahan dan mengurangi permasalahan yang akan terjadi di belakang hari.
3. Guna meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dibidang pertanahan khususnya dalam mengadakan transaksi jual beli tanah hendaknya Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo meningkatkan frekwensi penyuluhan hukum tanahnya secara berkala sehingga hasilnya secara langsung dapat dinikmati oleh masyarakat serta catur tertib dibidang pertanahan yang dicanangkan oleh pemerintah dapat terlaksana.

DAFTAR PUSTAKA

Arikunto, Suharsimi, (2002), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*
PT. Rineka Cipta Jakarta.

Badan Pusat Statistik, 2004, *Kabupaten Purworejo Dalam Angka Tahun
2004*, BPS, Purworejo.

Hadikusumo, Hilman, (1994), *Hukum Adat dalam Yurisprodensi*, Citra Aditya
Bakti, Bandung.

Harsono, Boedi, (1992), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-
peraturan*, Djambatan, Jakarta.

Harsono, Boedi, (1997), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan
UUPA Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid I, Djambatan, Jakarta.

Hartono, Sunarjati, (1991), *Dari Hukum Antar Golongan ke Hukum Antar
Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Nazir, Moh, (1988), *Metode Penelitian*, Galia Indonesia, Jakarta.

Oloan Sitorus dan Darwinsyah Minim, (2003), *Cara Penyelesaian Karya
Ilmiah dibidang Hukum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, (2001), *Kitab Undang Undang Hukum
Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

Soekanto Soejono, (1990), *Hukun Adat Indonesia*, Rajawali Pres, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Surat Edaran Menteri Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Pajak Nomor SE- 54/PJ.6/2004 tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) PBB dan Perubahan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB.