

**PELAKSANAAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH**



SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Salah satu Syarat
Mengikuti Ujian Skripsi / Komprehensif**

Oleh :

**AULIA FIRMANSYAH
02003100129**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

2006

7

1.1

S
342.0607
Fur
P
2006

PELAKSANAAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH



14687/15049.



SKRIPSI

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Mengikuti Ujian Skripsi / Komprehensif

Oleh :

AULIA FIRMANSYAH
02003100129

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2006

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : AULIA FIRMANSYAH
NIM : 02003100129
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Studi Hukum dan Bisnis
Judul Skripsi : **PELAKSANAAN TERTIB ADMINISTRASI
PERTANAHAN DALAM PENGALIHAN HAK
ATAS TANAH**

Palembang, Juni 2006

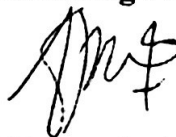
Disetujui Oleh :

Pembimbing Utama,



Diasmaniar M., SH.,MS
NIP. 130 876 415

Pembimbing Pembantu,



Sri Turatmiah, SH.,M.Hum
NIP. 132 008 694

Telah diuji dan lulus pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 27 Juli 2006

Nama : AULIA FIRMANSYAH

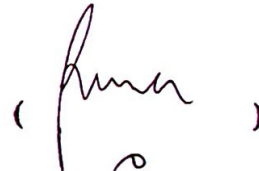
Nomor Induk Mahasiswa : 02003100129

Program Kekhususan : Studi Hukum dan Bisnis

Judul Skripsi : PELAKSANAAN TERTIB ADMINISTRASI
PERTANAHAN DALAM PENGALIHAN HAK
ATAS TANAH

TIM PENGUJI :


1. Ketua : Ruben Achmad, SH.,MH

()

2. Sekretaris : Hj. Djasmaniar M, SH.,MS

()

3. Anggota : Mohjan, SH.,M.Hum

()

Inderalaya, Juli 2006



Mengetahui

Dekan,

()

H.M. Rasyid Ariman, SH., M.H

NIP. 130/640 256



Motto :

*“Arti hidup bukan dari apa kita terima
tapi apa yang bisa kita berikan”*

(Penulis)

Kupersembahkan untuk:

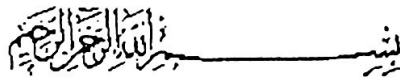
♥ *Papa & Mama tercinta ;*

♥ *Saudara-saudaraku tersayang
Harry Syafaat, Muhammad Hilman,
Denny, Alfin, Iwan, Lika Amalia ;*

♥ *Nini Anisa Nur Fadilah ;*

♥ *Almamaterku*

KATA PENGANTAR



Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran ALLAH SWT, berkat rahmat dan hidayah-Nya jualah, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "PELAKSANAAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH". Skripsi ini disusun dalam rangka untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti ujian komprehensif guna mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Sebagaimana manusia biasa, maka penulis sangat menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan baik isi maupun dalam penyajiannya, yang disebabkan keterbatasan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki. Oleh karena itu, segala sumbangan pikiran, baik berupa ide maupun saran yang membangun dari pembaca selalu penulis harapkan demi kelengkapan serta kesempurnaan skripsi ini.

Penulis menyadari tanpa bantuan semua pihak, baik saran maupun bimbingan dan dorongan yang diberikan oleh berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tuaku Bapak Syabirin Tambuh dan Ibu Musriani yang tersayang, dan tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Yth. Bapak H.M. Rasyid Ariman SH.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang.
2. Yth. Bapak Ruben Achmad, SH.,M.H., selaku Pembantu Dekan I, Ibu Wahyu Ernaningsih, SH.,M.Hum., selaku Pembantu Dekan II dan Bapak

- Fahmi Yoesmar, SH, MS., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Yth. Bapak M. Fikri Salman, SH., selaku Sekretaris Bagian Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
 4. Yth. Ibu Hj. Djasmaniar M., SH.,MS., selaku Pembimbing I dalam penulisan skripsi ini.
 5. Yth. Ibu Sri Turatmiah, SH.,M.Hum., selaku Pembimbing II dalam penulisan skripsi ini.
 6. Seluruh staf pengajaran dan staf perpustakaan serta pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
 7. Buat teman-teman seperjuangan angkatan 2000 : Ade, Ridho, Arvye, Noerman, Rudi, Peceng, Hengky, Iwan, Rian, Ono, Acól, Joni, Vian, Dedy, Tito, Eko, Roni, Gerhart, Sarwan, Aries, Zulfikar, Tri Effendi, Reinaldo, Tomo, Butet, Citra, dan Ipung & Ikkal Lab serta teman-teman lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuan dan dukungannya.

Semoga Allah SWT berkenan memberikan balasan yang setimpal dengan jasa dan amal baik yang diberikan kepada penulis.

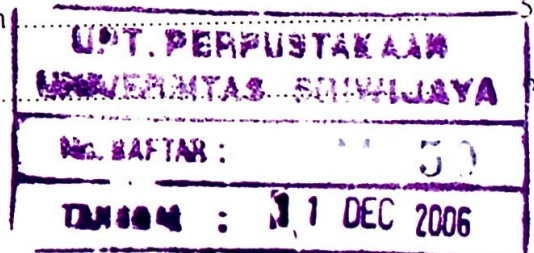
Semoga ALLAH S.W.T selalu memberikan berkat, rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua. Amin ya robbal alamin.

Palembang, Juli 2006
Penulis,

Aulia Firmansyah

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	4
C. Ruang Lingkup	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
E. Metodologi	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Pengalihan Hak Atas Tanah dan Jenis-jenisnya	8
1. Pengertian Hak Atas Tanah	8
2. Jenis-jenis Pengalihan Hak Atas Tanah	12
3. Pendaftaran Tanah	13
4. Peranan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT)	17



B. Pengertian Administrasi	19
C. Maksud dan Tujuan Diadakannya Tertib Administrasi Pengalihan Hak Atas Tanah	21
D. Tertib Administrasi Pertanahan	22
1. Wewenang Tertib Administrasi Pengalihan Hak Atas Tanah	22
2. Izin Pengalihan Hak Atas Tanah	27
E. Tata Cara Pengalihan Hak Atas Tanah	31

**BAB III PELAKSANAAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH**

A. Pengalihan Hak Atas Tanah	40
1. Pelaksanaan Pengalihan Hak Atas Tanah	40
2. Pendaftaran Tanah	46
B. Langkah-langkah Yang Ditempuh Apabila Terjadi Pengalihan Hak Atas Tanah Tidak Sesuai Dengan Prosedur	52

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	55
B. Saran	56

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupannya adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan mendatang.

Tanah merupakan tempat pemukiman sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan yang pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi yang meninggal dunia.

Pada sisi lain jumlah dan luas tanah yang dikuasai oleh manusia sangat terbatas dan tidak berubah dan relatif tetap jika dibandingkan dengan jumlah perkembangan manusia yang cukup banyak dan mengurangi ketersediaan untuk keperluan usaha lainnya sebagaimana adanya perkembangan ekonomi, budaya dan teknologi industri termasuk perkembangan pedagang, perkebunan, pemukiman dan pemerintahan, maka akan terjadi benturan kepentingan antara yang satu dengan yang lain.

Semakin erat hubungan antara tanah dengan kehidupan manusia yang sering menyebabkan timbulnya masalah dan persoalan yang amat kompleks yang menyangkut kehidupan pribadi, masyarakat dan bangsa, karena mereka saling berlomba untuk mendapatkannya.

Hak-hak atas tanah mempunyai kedudukan yang penting dan merupakan suatu hal yang kompleks, makin maju masyarakat dan makin padat penduduk akan menambah pentingnya kedudukan hak atas tanah, hal ini disebabkan adanya kebutuhan yang semakin meningkat terhadap tanah sehingga menimbulkan motif-motif tertentu terutama motif ekonomi.

Berpangkal dari anggapan tersebut maka tidak mengherankan apabila masalah-masalah yang menyangkut permasalahan pertanahan selain timbul karena mendesaknya kepentingan pembangunan dan pemenuhan kebutuhan masyarakat juga dapat ditimbulkan oleh adanya hubungan perdata di antara anggota masyarakat serta tindakan administratif dari instansi yang berwenang.

Untuk menjamin hak-hak, maka pemerintah telah berupaya mengadakan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin tertib hukum dan kepastian hukum hak atas tanah dalam rangka pelaksanaan tugasnya pendaftaran tanah dilakukan sebagai suatu kegiatan berupa pembukuan, pendaftaran tanah dan pengalihan hak atas tanah.¹

Mengenai pengalihan hak atas tanah telah diatur dalam peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa penyelenggaraannya harus dilakukan oleh yang berhak dan dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, namun demikian

¹ Soni Harsono, *Hukum Pertanahan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Praktek Pelaksanacannya*, BPN, Jakarta, 1990, hlm. 12

pada kenyataan sering terjadi pengalihan hak atas tanah secara terselubung, yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa izin pihak yang berwenang dan dengan proses yang tidak benar, perbuatan yang demikian akhirnya dapat merugikan pihak-pihak yang pada umumnya berpenghasilan rendah.²

Selanjutnya apabila terjadi pengalihan hak atas tanah maka sebelum dilakukan penyerahan hak atas tanah lazimnya pihak pertama selaku pemegang hak dan pihak yang akan menerima pengalihan hak atas tanah terlebih dahulu mengadakan suatu perikatan untuk mengadakan perjanjian penyerahan hak, perjanjian yang mendahului penyerahan hak ini adalah perjanjian obligatoir yang merupakan causa dari penyerahan hak tersebut.

Untuk adanya penyerahan hak atas tanah itu kedua belah pihak itu harus menuangkan hak mereka tentang penyerahan itu dalam bentuk Akta Pejabat Pembuat Akte Tanah akan tetapi dengan akta itu belum berarti penyerahan hak tersebut telah selesai, selanjutnya kedua belah pihak masih harus menempuh fase berikutnya yaitu pendaftaran dan pembuatan sertifikat sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara jelas tentang kewajiban-kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan haknya termasuk cara-cara pengalihan hak.

² *Ibid*

Sehubungan dengan perbuatan hukum berupa pengalihan hak sebagaimana dimaksud di atas akan terselenggara dengan baik apabila di dukung oleh sistem administrasi pertanahan yang baik pula.

Anggapan bahwa pengurusan hak rumit dan berbelit-belit merupakan tantangan bagi penyelenggara administrasi pertanahan untuk berupaya menciptakan suatu tertib administrasi pertanahan yang sebaik-baiknya.

Bertitik dari uraian di atas, maka tulisan yang berbentuk skripsi ini penulis beri judul : “PELAKSANAAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH”.

B. Permasalahan

Dengan terwujudnya tertib administrasi pertanahan tentunya akan memperlancar setiap urusan yang menyangkut tanah termasuk pengalihan hak, sebaiknya proses pengalihan hak yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melalui prosedur yang benar akan mendukung terciptanya suatu tertib administrasi pertanahan yang baik.

Berangkat dari anggapan tersebut dan uraian-uraian sebelumnya, maka dalam tulisan ini bagi penulis menimbulkan beberapa permasalahan yaitu :

1. Apakah pelaksanaan Pengalihan Hak Atas Tanah yang terjadi selama ini telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan ?
2. Bagaimanakah langkah-langkah yang ditempuh jika terjadi pengalihan hak atas tanah tidak sesuai dengan prosedur ?

C. Ruang Lingkup

Mengingat luasnya bahasan untuk menjawab permasalahan di atas, diperlukan adanya pembatasan-pembatasan, untuk itu ruang lingkup dari tulisan ini terbatas pada pembahasan tentang pelaksanaan tertib administrasi pertanahan yang menyangkut pengalihan hak yang terjadi di wilayah Kota Palembang dan pembahasan tentang tertib administrasi pertanahan ini tidak dimaksudkan untuk membahas disiplin ilmu administrasi secara khusus, dalam hal ini penulis maksudkan adalah administrasi yang dijalankan dalam rangka menunjang tertib dan lancarnya proses pengalihan hak atas tanah.

Selain itu pembahasan yang dikemukakan untuk menjawab permasalahan di atas semata-mata ditinjau dari sudut ilmiah dan bukan untuk menimbulkan problem dari kenyataan-kenyataan yang terjadi.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan skripsi ini tentang pelaksanaan tertib administrasi pertanahan dalam pengalihan hak atas tanah adalah untuk mengetahui :

1. Tata cara pengalihan hak atas tanah yang semestinya.
2. Permasalahan disektor prosedur tata tertib pengalihan hak atas tanah.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

a. Secara Teori

1. Penulisan ini diharapkan dapat memberikan suatu sumbangan pemikiran dalam rangka proses pengembangan ilmu hukum dan bidang hukum perdata pada khususnya.
2. Bagi penulis, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai masalah yang dikaji.

b. Secara praktek

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran kepemilikan atas tanah.
2. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi kepada pihak pemerintah mengenai faktor yang menyebabkan masyarakat enggan mendaftarkan kepemilikan tanahnya.

F. Metodologi

Untuk memperoleh data dalam rangka membahas dan menjawab permasalahan-permasalahan yang ada, maka skripsi ini disusun dengan metode Yuridis Sosiologis yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum. Sedangkan teknik pengumpulan data dilakukan dengan mengadakan penelitian kepustakaan dan lapangan untuk mendapatkan data primer dan data sekunder seperti dibawah ini :

1. Data Sekunder

Untuk mendapatkan data sekunder dilakukan dengan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teori. Data ini didapatkan dari menelaah peraturan perundangan-perundangan, literatur-literatur, tulisan-tulisan ilmiah, dan bentuk karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan pembuatan skripsi ini.

2. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari para nara sumber yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palembang.

Sedangkan teknik yang dipergunakan dalam memperoleh data-data primer ini penulis menggunakan metode wawancara yaitu dengan cara menanyakan secara langsung kepada para pejabat dan petugas yang berwenang atau terkait dalam pelaksanaan pengalihan hak atas tanah. Selain itu, penulis juga menggunakan wawancara tertulis yaitu dengan membuat questioner. Kegiatan ini berisi daftar pertanyaan dengan permasalahan yang ada.

3. Analisa Data

Dari data yang diperoleh tersebut, selanjutnya diadakan analisa secara sistematis dan kualitatif yaitu suatu analisis yang mengkaji penelitian dengan tidak menggunakan angka, tetapi dengan melihat hubungan masing-masing data dengan tujuan penelitian dan pokok bahasan yang akan diteliti untuk selanjutnya dikonstruksikan dalam suatu kesimpulan.

DAFTAR PUSTAKA

- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Bachsan Mustafa, *Dimensi-dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, Citra Aditya Ghalia, Bandung, 1990.
- F.X. Soedjadi, *Pengantar Ilmu Administrasi Negara*, Lembaga Administrasi Negara, Jakarta, 1965.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.
- Mariam Bađrul Zaman, *KUHPerduta Buku III Hukum Perikatan dan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1983.
- Prajudi Admosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.
- R. Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Undang-Undang Pokok Agraria*, Usaha Nasional, Surabaya, 1986.
- Soeharso, *Dasar-dasar Managemen*, Miswar, Jakarta, 1982.
- Soni Harsono, *Hukum Pertanahan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Praktek Pelaksanaannya*, BPN, Jakarta, 1990.
- S.P. Siagian, *Administrasi, Manajemen dan Organisasi*, Lembaga Administrasi Negara, Jakarta, 1995.
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntutan Pejabat Pembuat Akte Tanah*, Yayasan Hudaya, Jakarta, 1982.