

**PROSEDUR DAN TATA CARA MENDAPATKAN HAK ATAS TANAH
MELALUI PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DI BPN KABUPATEN
PROBOLINGGO**

Azis Setyagama

Staf Pengajar Fakultas Hukum, Universitas Panca Marga Probolinggo
Jl. Yos Sudarso, No.107, Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271

Eko Wahyono

Staf Pengajar Fakultas Hukum, Universitas Panca Marga Probolinggo Jl. Yos Sudarso, No.107,
Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271

Hasan

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Panca Marga Probolinggo
Jl. Yos Sudarso, No.107, Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271

Abstract

In the discussion of writing scientific papers, the focus is on issues regarding procedures and procedures for obtaining land rights through land rights applications that occur at the Probolinggo Regency BPN. In order to ensure legal certainty, procedures for the transfer of land rights according to Law Number 5 of 1960 are required to be registered as one of the registered land rights so as to realize unification and simplicity as well as legal protection in Indonesian land law in accordance with the objectives of the UUPA. Various factors influence public interest in sporadic procedures for transferring land rights. Therefore, the problem is why there are legal obstacles in the implementation of procedures for transferring land rights sporadically for the community and how to overcome these obstacles in implementing the transfer of land rights. This research is a type of empirical research using a sociological juridical approach, research location, data collection tools, namely interviews and literature study. The analysis technique used is descriptive analysis technique. From the results of the research using the above method, the author obtained answers to existing problems, namely the obstacles in implementing land registration, namely the government policy factor regarding tax obligations in the transfer of land rights, the factor of not understanding the function and use of certificates, the assumption that it requires expensive fees, the factor the assumption that it takes a long time to process the certificate, the assumption that the transfer of rights to the land owned is very strong. Efforts made by the Land Office to overcome these obstacles are by carrying out outreach and outreach aimed at increasing public awareness regarding the importance of land registration and implementing PRONA to improve people's welfare.

Keywords: Land Rights, Application for Land Rights, BPN Probolinggo

Abstrak

Dalam pembahasan penulisan karya ilmiah berfokus pada permasalahan mengenai prosedur dan tata cara mendapatkan hak atas melalui permohonan hak atas tanah yang terjadi di BPN Kabupaten Probolinggo. Demi Menjamin Kepastian Hukum Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 diwajibkan untuk didaftarkan menjadi salah satu hak-hak atas tanah didaftarkan sehingga terwujud unifikasi dan kesederhanaan serta perlindungan hukum dalam hukum pertanahan Indonesia sesuai dengan tujuan UUPA. Berbagai faktor mempengaruhi minat masyarakat untuk Prosedur peralihan hak atas tanah secara sporadik. Karena itu permasalahannya adalah mengapa terjadi hambatan hukum dalam pelaksanaan Prosedur peralihan hak atas tanah secara sporadik bagi masyarakat dan bagaimanakah upaya mengatasi terjadinya hambatan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah tersebut. Penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, lokasi penelitian, alat pengumpulan data yaitu dengan wawancara dan studi kepustakaan, Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif. Dari hasil penelitian dengan metode di atas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu faktor kebijakan pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam peralihan hak atas tanah, faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, faktor anggapan diperlukan biaya yang mahal, faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, faktor anggapan peralihan hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mengatasi hambatan tersebut yakni dengan melaksanakan penyuluhan dan sosialisasi bertujuan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai penting pendaftaran tanah serta melaksanakan prona untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Permohonan Hak Atas Tanah, BPN Probolinggo

A. Latar Belakang

Dalam kurun waktu era globalisasi saat ini masalah tanah merupakan sesuatu hal yang senantiasa hangat diperbincangkan dalam kehidupan sehari-hari di lingkungan masyarakat, baik masyarakat perkotaan maupun masyarakat pedesaan. Bahkan sejak manusia dilahirkan sampai matipun selalu memerlukan tanah, suatu misal tanah dapat dijadikan sebagai sumber penghidupan bagi para petani. Tanah merupakan sumber daya alam dan sumber daya hidup serta kehidupan manusia, baik di masa kini maupun di masa yang akan datang.

Melihat perkembangan pembangunan yang maju dan pesat saat ini, maka kebutuhan terhadap tanah dirasakan semakin meningkat dan begitu pentingnya bagi pihak tertentu dengan tujuan yang berlainan, sehingga terus menerus mencari kesempatan untuk memperoleh tanah yang ada kalanya menimbulkan konflik dan sengketa tanah.

Untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan perlu mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah serta untuk menjaga keamanan dan kestabilan nasional pada umumnya juga pembangunan pada khususnya.

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) secara tegas diatur terhadap kepastian hukum bagi setiap warga negara yaitu :

“untuk menjamin kepastian hukum oleh Republik Indonesia diadakan Pendaftaran Tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka tidak ada alasan bagi setiap warga negara

maupun Badan Hukum yang memiliki sebidang tanah untuk tidak mempunyai suatu tanda bukti hak kepemilikan yang berupa Sertipikat, seperti yang telah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu :

“sebagai surat tanda bukti Hak Atas Tanah, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan”.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat dipisahkan dari lata kehidupan makhluk hidup, seperti menjadi sarana tempat tinggal! maupun menjadi sumber untuk mencari nafkah bagi kelangsungan hidup makhluk hidup. Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia.

Tanah adalah tempat untuk mencari nafkah, mendirikan rumah atau tempat kediaman. dan juga tempat dikuburnya orang pada waktu meninggal. Karena adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah. maka manusia berlomba-lomba untuk mrnguasai dan memeiliki sebidang tanah yang diinginkan, dengan nilai ekonomis terhadap segala aspek kehidupan manusia.

Untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera. Oleh karena itu tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, mayontas orang ingin memiliki hak penuh atas tanah dan dapat dimanfaatkan untuk kepentingan yang lebih luas.

Tanah merupakan komoditas pemenuhan kebutuhan hidup yang harus dimiliki agar hidup lebih sejahtera. Secara psikologis manusia. terutama sebuah keluarga sejahtera, tidak akan merasa tenang sebelum memiliki sebidang tanah dan bangunan rumah sebagai tempat benaung. Sejalan

dengan perkembangan masyarakat serta pesatnya pembangunan di segala bidang dan mengingat kondisi Negara Republik Indonesia yang bercorak agraris, maka jelas tanah tetap mempunyai nilai bagi negara dan bangsa Indonesia.

Sedemikian pentingnya status tanah bagi negara dan bangsa Indonesia, sehingga pembentuk Undang-Undang Dasar RI 1945 merumuskan dan mengatur pemanfaatan bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kepentingan hajat hidup warga negara.

Dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar RI 1945 secara tegas diatur bahwa bumi dan seisinya yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dengan demikian peranan negara sangat luas terhadap tanah yang memiliki bersifat menguasai, sedang tanah yang dikuasi oleh warga masyarakat bukan memiliki sepenuhnya sebagaimana halnya sebelum bedakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hak tanah oleh negara menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bersifat "hukum publik dan perdata", hak atas tanah sebelum berlaku Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hanya bersifat "hukum perdata".

Sebagaimana diuraikan diatas bahwa penguasaan tanah oleh negara pelaksanaannya kesemuanya berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan dalam angka 1 mengatur kewenangan negara menurut hukum publik, sedangkan ketentuan dalam angka 2 dan 3 mengatur kewenangan negara menurut hukum perdata. Apabila hendak membicarakan peralihan hak atas tanah, maka petama-tama yang harus mengamati ketentuan khusus yang

mengatur peralihan hak atas tanah sebagai bagian dari "pendaftaran tanah hak atas tanah dimuat dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya.

Dalam rangka pembangunan Nasional, tanah juga merupakan salah satu modal utama, untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, kebutuhan masyarakat akan tanah yang terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang dilaksanakan oleh negara dan bangsa Indonesia.

Dengan demikian fungsi tanah mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beraneka ragam, bisa dimungkinkan akan menimbulkan permasalahan antar warga dan antara warga dengan negara.

Ketidak pastian hukum menyebabkan kekhawatiran pihak-pihak yang akan menguai sebidang tanah kerana hak atas setiap warga. Permasalahan mungkin terjadi pada waktu peralihan hak milik atas tanah berlangsung dari seseorang kepada orang lain, seperti pada saat jual beli, waris, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Maka dengan kepastian hukum atas tanah yang dikuasai oleh setiap warga masyarakat dibuktikan dengan suatu surat kepemilikan yaitu berupa sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Sebidang tanah mempunyai fungsi sosial yang sangat tinggi, maka dari uraian tersebut diatas, penulis ingin membahas lebih lanjut tentang prosedur dan tata cara mendapatkan tanah melalui konversi hak atas tanah di BPN Kabupaten Probolinggo.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah prosedur cara mendapatkan hak atas tanah melalui konversi peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo ?
2. Apakah hambatan dalam melakukan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo ?

C. Pembahasan

1. Prosedur Dan Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Konversi Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menentukan bahwa :
Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :

- (a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- (b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- (c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa :

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah

susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Asas Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa;

Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan aman.”

Tujuan dari pendaftaran tanah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Menurut pendapat Urip Santoso, Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah yaitu :

- (a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- (b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- (c) Untuk terselenggaranya tertib Pendaftaran Tanah.

Objek Pendaftaran Tanah menurut UUPA adalah Hak Milik (Pasal 23), Hak Guna Usaha (Pasal 32), Hak Guna Bangunan (Pasal 38) dan Hak Pakai (Pasal 41), S Hak Sewa untuk Bangunan.

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 objek

pendaftaran tanah adalah:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Sistem Pendaftaran Tanah terdapat dua macam, yaitu sistem Pendaftaran Tanah positif dan Sistem Pendaftaran Tanah negatif. Dalam sistem Pendaftaran Tanah positif apa yang tercantum di dalam buku Pendaftaran Tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, artinya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Sistem Pendaftaran Tanah negatif, hak orang atau subjek hak yang namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, masih dimungkinkan untuk dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu dapat dibuktikan dengan memberikan akat-alat bukti yang cukup kuat.

Di Indonesia diterapkan sistem negatif bertendensi positif, pada pendaftaran memakai sistem negatif, yang memberikan peluang kepada pihak ketiga apabila ia bisa membuktikan bahwa tanah yang dimaksud miliknya, maka orang yang terlebih dahulu terdaftar pada sertipikat dapat dilaksanakan perubahan berdasarkan keputusan pengadilan.

Unsur positifnya terletak pada pelaksanaan pendaftarannya yang dilakukan

dengan :

1. Pengukuran bidang-bidang tanah yang diikatkan dengan titik dasar teknik;
2. Penetapan batasnya dengan asas *contarct dictoir delimitasi*, yang artinya penetapan batas harus mendapatkan persetujuan oleh pihak sebelahnya;
3. Dilakukan penyelidikan riwayat tanah secara cermat oleh suatu panitia;
4. Dilakukan pengumuman selama dua bulan untuk memberi peluang kepada pihak ketiga untuk melakukan keberatan jika ternyata apa yang diumumkan tidak benar;
5. Dilaksanakan pembukuan dalam daftardaftar umum yang terdiri dari daftar tanah, buku tanah, surat ukur, nama, dan peta-peta pendaftaran.

Kegiatan Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu, kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui Pendaftaran Tanah secara sistematis dan sporadik. Pendaftaran Tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) Pendaftaran Tanah secara sporadik adalah kegiatan Pendaftaran Tanah

untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).⁹ Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menentukan bahwa akhir dari kegiatan Pendaftaran Tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud 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.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa :

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

Sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perseorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

2. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akte Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menentukan bahwa pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun.

Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dibagi menjadi dua yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menentukan bahwa :

- (1) Mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerahnya.
- (2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Pemilik tanah yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo pada tahun 2019. berjumlah 556 orang Dari 56 orang diantaranya 24 orang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT, dan 32 orang yang melakukan peralihan di hadapan PPAT Sementara (camat) proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT Sementara (camat) lebih mudah dan kantor PPAT Sementara (camat) mudah dijangkau. Sedangkan 500 orang melakukan peralihan hak atas tanah melalui program PTSL.

Syarat-syarat peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT dan PPAT Sementara (camat), yaitu :

1. Sertipikat asli;
2. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)

- penjual dan pembeli (suami istri);
3. Kartu Keluarga;
 4. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT);
 5. Surat bahwa lahan yang diperjual belikan tidak dalam sengketa;
 6. Saksi-saksi batas;
 7. Gambar situasi atas tanah atau sket;
 8. Surat jual beli di tanda tangan oleh lurah, kepala kampung atau RT;
 9. Kwitansi jual beli.

Syarat-syarat peralihan di antara para pihak :

1. Kwitansi;
2. Materai;
3. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual dan pembeli;
4. Sertipikat asli;
5. Surat pernyataan.

Proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT sementara (camat) yaitu responden membawa foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), sertipikat asli, bukti setoran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), membuat surat jual beli atau Surat Keterangan Tanah (SKT) yang ditandatangani oleh lurah, kepala kampung atau RT, dan dilakukan pengecekan lapangan mengenai letak dan batas tanah oleh kecamatan. Kemudian PPAT sementara (Camat Barong Tongkok dan Camat Melak) membantu melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat, Propinsi Kalimantan Timur, dengan meningkatkan Surat Keterangan Tanah (SKT) menjadi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT).

Proses peralihan Hak Milik atas tanah

karena jual beli antara para pihak tergantung kesepakatan antara penjual dan pembeli yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah, Apabila setuju dengan harga yang disepakati maka para pihak menuliskan nominal harga tanah yang sudah disepakati bersama di atas kwitansi disertai dengan materai kemudian ditanda tangani kedua belah pihak.

3. Proses Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Di BPN Probolinggo

Setelah diadakan penetapan lokasi, subyek dan obyek hak atas tanah ditindak lanjuti dengan penyuluhan, pendataan dan pengumpulan data yuridis pada pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, mekanisme selanjutnya yaitu Pendaftaran Permohonan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo oleh Petugas Satgas Yuridis selaku anggota tim pelaksana kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Petugas Satgas Yuridis mendaftarkan berkas permohonan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap setelah dilakukan pengumpulan data yuridis, dimana berkas permohonan tersebut telah diteliti, dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat (baik secara yuridis maupun administratif) guna diproses untuk penerbitan sertipikat hak atas tanahnya. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

Berkas-berkas yang sudah masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo

selanjutnya dicatat dalam Daftar Isian sebagai bukti pendaftaran yang legal dan mempunyai kekuatan hukum. Adapun Daftar Isian yang digunakan dalam mekanisme pelaksanaan kegiatan prona adalah sebagai berikut :

- a. Daftar Isian (DI) 301 : Sebagai Daftar Permohonan untuk kegiatan/ pekerjaan pendaftaran tanah.
- b. Daftar Isian (DI) 301 A : Sebagai Daftar Permohonan untuk kegiatan/ penyerahan hasil pekerjaan pendaftaran tanah.
- c. Daftar Isian (DI) 302 : Sebagai Daftar Permohonan untuk kegiatan/ pekerjaan pengukuran.
- d. Daftar Isian (DI) 207 : Sebagai Daftar Permohonan untuk pembuatan surat ukur.
- e. Daftar Isian (DI) 203 : Sebagai Daftar Permohonan untuk pembuatan daftar tanah.
- f. Daftar Isian (DI) 205 : Sebagai Daftar Permohonan untuk Buku Tanah.
- g. Daftar Isian (DI) 201 B : Sebagai Lampiran Pengumuman Sebelum Dilaksanakan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.
- h. Daftar Isian (DI) 305 : Sebagai Daftar Permohonan untuk biaya pendaftaran tanah.
- i. Daftar Isian (DI) 312 : Sebagai Daftar Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Wakaf.
- j. Daftar Isian (DI) 307 : Sebagai Daftar penghasilan negara.
- k. Daftar Isian (DI) 208 : Sebagai Daftar Permohonan untuk penyelesaian pekerjaan pendaftaran tanah.

Pelaksanaan Pemeriksaan tanah dilakukan oleh Panitia A yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota untuk

satu Desa/ Kelurahan tujuannya adalah meneliti kebenaran dan kesesuaian antara data administrasi (surat-surat kelengkapan berkas permohonan) dengan data fisik (kondisi nyata bidang tanah yang dimohon di lapangan), serta hubungan hukum antara pemohon dengan tanah yang dimohon. Panitia A melakukan pemeriksaan tanah di lapangan mengenai :

- a. Kebenaran dan kesesuaian diri pemohon sesuai dengan bukti surat yang dilampirkan.
- b. Fisik tanah yang dimohon, meliputi batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya, keadaan fisik (kelerengan/ kemiringan tanah).
- c. Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan rencana tata ruang kota Kabupaten Probolinggo .

Pengumuman Data Fisik dan Yuridis Bidang Tanah Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data fisik dan data yuridis dalam rangka penetapan hak atas nama pemohon/ peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang meliputi peta bidang tanah dengan daftar luas masing-masing bidang, dan data kepemilikan tanah. Pengumuman dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo dalam Daftar Isian (DI) 201 B harus menyatakan:

- a. Mengumumkan hasil penyelidikan riwayat tanah dan penetapan batas-batas bidang tanah.
- b. Mempersilahkan kepada pihak-pihak yang merasa keberatan untuk mengajukan

sanggahan/keberatan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari.

Pengumuman dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dipasang di Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo serta di Kantor Desa yang menjadi peserta kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data fisik dan data yuridis dalam rangka penetapan hak atas nama pemohon/ peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bisa mengajukan keberatan dengan cara mengirimkan surat pemblokiran guna penerbitan sertipikat tersebut.

Dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah bahwa telah menerangkan bahwa seseorang itu mempunyai hak atas suatu bidang tanah. Pengertian Sertipikat Tanah dapat dilihat dasarnya yaitu dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19, menyebutkan bahwa :

- (1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.
- (2) “Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Dengan berdasar ketentuan Pasal 19 UUPA, khususnya ayat (1) dan (2), dapat

diketahui bahwa dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak-hak atas tanah, sebagai akibat hukumnya maka pemegang hak yang bersangkutan akan diberikan surat tanda hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah tersebut.

Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Penerbitan Sertipikan dilakukan setelah masa pengumuman dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berakhir karena telah melewati 60 (enam puluh) hari, dimana tidak ada keberatan atau sanggahan dari pihak manapun terhadap permohonan penerbitan sertipikat, maka tahap berikutnya yaitu penerbitan sertipikat. Sertipikat tanah dibuat dengan memperhatikan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Terdiri dari 8 (delapan) halaman yang dibagi menjadi 2 (dua) eksemplar:
 - 1) 1 (satu) eksemplar berisi 4 (empat) halaman untuk arsip yaitu Buku Tanah yang tercatat dalam Daftar Isian (DI) 205.
 - 2) 1(satu) eksemplar berisi 4 (empat) halaman guna lampiran Sertipikat.
- b. Halaman pertama Buku Tanah dan Sertipikat memuat : Jenis dan Nomor Hak dan Letak atau Lokasi Tanah.
- c. Halaman kedua Buku Tanah dan Sertipikat memuat : Jenis dan Nomor Hak, NIB (Nomor Induk Bidang), Asal Hak, Dasar Pendaftaran, Surat Ukur, Nama Pemegang Hak, Pembukuan Hak yang memuat Daftar Isian (DI) 208 untuk penyelesaian pekerjaan pendaftaran tanah, Penerbitan Sertipikat (Dalam hal Buku Tanah untuk arsip dilakukan penandatanganan oleh pejabat dimaksud di atas tanpa stempel/ cap garuda, sedangkan untuk lampiran

sertipikat ditanda tangani serta diberi stempel/ cap garuda.

- d. Halaman ketiga dan keempat dari Buku Tanah dan Sertipikat memuat kolom sebab perubahan sesuai dengan perbuatan hukumnya misalnya karena Waris, Jual Beli, Hibah atau dibebani Hak Tanggungan serta Roya.
- e. Sertipikat untuk pemohon dilampiri dengan 2 (dua) eksemplar Surat Ukur, dimana 1 (satu) eksemplar untuk arsip Kantor sedangkan 1 (satu) eksemplar yang lain dijadikan satu dibelakang (satu) eksemplar lampiran sertipikat serta dijahit rapi.
- f. Dalam hal penandatanganan sertipikat jika Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota berhalangan, maka dapat dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dengan surat pelimpahan kewenangan.

D. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo masih dapat dikatakan terlaksana dengan baik, dalam hal adanya proses pendaftaran tanah yang sesuai atau selaras dengan UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 serta peraturan pelaksana lainnya.
2. Hambatan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo disebabkan oleh berbagai faktor yang sangat mempengaruhi yakni penentuan kepastian hak dan masalah mahal nya biaya pendaftaran tanah menjadi suatu kendala tersendiri bagi

masyarakat. Untuk mengatasi hambatan tersebut yang bukan sporadik, Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo membantu masyarakat dengan melaksanakan berbagai kegiatan seperti penyuluhan/sosialisasi tentang manfaat Pendaftaran Tanah, menjalankan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program PTSL

Daftar Pustaka

Buku :

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

-----, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali pers, Jakarta, 2010,

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009

-----, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung 2011

Bachtiar Efendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni Bandung, 1993

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria,Isi Dan Pelaksananya Jilid II Hukum Tanah Nasional*, Djambatan,Jakarta,2008

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas*

- Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003
- JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009
- Kurniawan Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, 2013
- Maria S.W Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009
- Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1997
- Rusmadi Murad, *Adminstrasi Pertanahan*, Mandar Maju, Jakarta 2013
- Samun Ismail, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011
- Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013
- Sudikno Mertokusumo, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2011
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010
- Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012
- Yudhi Setiawan, *Hukum Pertanahan Teori dan Praktik*, Bayumedia, Malang, 2010
- , Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- , Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
- , Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- , Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional
- , Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- , Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria
- , Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.
- , Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2007 tentang Kebijakan Percepatan Pengembangan Sektor Rill dan Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah