



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pelaksanaan Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Peralihan Hak Melalui Jual-Beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Hanum Kinasih¹, Budi Ispiyarso²

¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, hanumkinan07@gmail.com

² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, budiispiyarso@ymail.com

Corresponding Author: hanumkinan07@gmail.com

Abstract: *Land registration is carried out in order to ensure legal certainty and legal protection to land rights holders, because the results of land registration activities in the form of issuance of evidence of land rights ownership become a means of proof of legitimate ownership. This research discusses the procedures and procedures for the implementation of land title registration activities in the transition of buying and selling at the Semarang City Land Office and the obstacles to the implementation of land title registration in the transition of buying and selling case studies at the Semarang City Land Office and efforts to overcome these obstacles. The type used is sociological juridical, with research specifications conducted in an analytical deskriptive manner that describes the various problems that exist from the research object. In this research method using data samples conducted with the type of Non-Random Sampling, which is not randomly selected that uses samples or data that is not randomly selected.*

Keywords: *Switching And Buying, Barriers, Land Registration.*

Abstrak: Pendaftaran tanah dilakukan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah menjadi alat bukti kepemilikan yang sah. Penelitian ini membahas prosedur dan tata pelaksanaan kegiatan pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam peralihan jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan hambatan pelaksanaan pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam peralihan jual beli studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Semarang serta upaya untuk mengatasi hambatan tersebut. Jenis/Tipe yang digunakan adalah yuridis sosiologis, dengan spesifikasi penelitian yang dilakukan secara deskriptif analitis yang menggambarkan terhadap berbagai permasalahan yang ada dari objek penelitian. Dalam metode penelitian ini menggunakan sampel data yang dilakukan dengan jenis Non-Random Sampling, yang tidak dipilih secara acak yang menggunakan sampel atau data yang didapat. Jenis data ini yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan didukung data sekunder yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Apabila proses jual beli tanah yang merupakan salah satu cara pengalihan hak atas tanah yang harus dilakukan oleh pejabat yang berwenang. Selain itu masih

terdapat adanya hambatan dan kendala pada proses jual beli, hal ini seharusnya merupakan pembelajaran dari berbagai kendala serta kasus yang telah terjadi seperti kurangnya kelengkapan data permohonan dan kesalahan kalimat pada akta jual beli, yang dibuat oleh PPAT. Hal ini harus diatasi dengan upaya dibuatnya surat Pemberitahuan kepada baik PPAT dan pemohon yang disebabkan karena kurangnya kelengkapan data yang ingin memproses pendaftaran sertipikat dalam jual-beli yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Kata Kunci: Peralihan Jual-Beli, Hambatan, Pendaftaran Tanah.

PENDAHULUAN

Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia tujuannya ialah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti kepemilikan tersebut dapat digunakan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dengan cara yang proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah diseluruh indonesia untuk memberi perlindungan hukum hak atas tanah.

Percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat kemudian diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 mengenai percepatan program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pada tahun berikutnya, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dirubah dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Alasan dikeluarkannya beberapa aturan terkait PTSL tersebut dikarenakan jumlah bidang tanah yang ada di wilayah Indonesia sangat luas.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi agar diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Tujuan pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercatum pada huruf a merupakan tujuan dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA, yaitu menjamin kepastian hukum. Salah satu tujuan pendaftaran tanah dengan diterbitkannya sertipikat hak milik atas tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Hal ini telah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai salah satu Kantor Pertanahan di Indonesia yang lebih dahulu melaksanakan hak tanggungan secara elektronik sejak bulan Februari 2019. Namun, didalam penerbitan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 ini belum sepenuhnya memuat aturan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 serta di Indonesia masih belum menjamin adanya perlindungan data pribadi yang dilakukan secara elektronik.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terdapat pada permasalahan yang diangkat, pada penelitian sebelumnya berjudul “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual-Beli Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kantor Pertanahan Kota Semarang”. Faizal Eko Nugroho (2018). Dalam penelitian ini membahas tentang tahapan dalam kegiatan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual-beli serta jaminan atas kepastian hukum terhadap masyarakat Kota Semarang yang telah melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual-beli. Sementara pada penelitian ini fokus penelitiannya adalah mengkaji tentang pelaksanaan pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam peralihan jual-beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan hambatan pelaksanaan pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam peralihan hak melalui jual-beli, dan bagaimana upaya untuk mengatasi hambatan tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut, pada penelitian ini rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam peralihan hak melalui jual-beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang
2. Bagaimana hambatan pelaksanaan pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam peralihan melalui jual-beli serta upaya untuk mengatasi hambatan tersebut.

METODE

Jenis/Tipe yang digunakan adalah yuridis sosiologis, hal ini disebabkan metode dalam penelitian ini juga dilakukan penelitian dengan masyarakat dalam suatu hubungan sosiologis dalam kehidupan dengan masyarakat lainnya sehingga terjadi dalam suatu masyarakat maupun badan hukum atau badan pemerintah.

Penelitian menggunakan spesifikasi penelitian yang dilakukan adalah deskriptif analitis yang menggambarkan terhadap berbagai permasalahan yang ada dari objek penelitian dan memberikan suatu kesimpulan yang tidak bersifat umum selain permasalahan yang dihadapi juga menguraikan hasil-hasil penelitian sesuai dengan permasalahan dan tujuan serta menganalisis berdasarkan teori para ahli atau pakar hukum yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam metode penelitian ini menggunakan sampel penelitian data yang dilakukan dengan jenis Non-Random Sampling yang tidak dipilih secara acak yang menggunakan sampel atau data yang didapat.

Dalam non random sampling ini tidak semua subjek atau individu dari populasi mendapat kemungkinan (probabilitas) yang sama untuk dijadikan anggota sampel. Metode pengumpulan data yang digunakan ialah jenis data ini yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan didukung data sekunder.

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung berdasarkan wawancara, observasi, dan atau pengalaman peneliti yang dilakukan secara intens/mendalam/in-depth. Data primer diperoleh dengan cara wawancara, sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung, diambil dari informasi berdasarkan pengalaman yang mendalam dari pihak orang lain sebagai sumber data yang diperoleh berdasarkan studi kepustakaan, Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti yang digunakan penelusuran di internet. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, merupakan Data yang terkumpul

dalam bentuk uraian dan sistematika kemudian dianalisis untuk memperoleh kejelasan dalam penyelesaian masalah kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Peralihan Hak Melalui Jual-Beli Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual-beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang, pemohon tidak datang langsung ke Kantor Pertanahan tetapi sistematika pendaftaran peralihan jual-beli bisa didaftarkan melalui web atau aplikasi khusus dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, selain itu pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena selain PPAT bertugas membuat akta jual-beli tanah, PPAT juga bertugas mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan setempat yang selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatanganinya akta jual-beli hak atas tanah tersebut.

Sebelum melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan cara peralihan jual-beli, PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertipikat ke kantor pertanahan setempat. Berdasarkan wawancara dengan Ibu Lila Trisnaningsih, S.St selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Data Tanah Ruang dan Pembinaan PPAT Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. Pengecekan Sertipikat ini bertujuan untuk menghindari jika terjadi ketidaksesuaian antara buku tanah dan sertifikat tanah yang dapat menyebabkan perselisihan atau sengketa tanah.

Setelah dilakukannya peralihan hak atas tanah dengan dibuatkan akta jual beli, selanjutnya barulah PPAT yang bersangkutan melakukan pendaftaran haknya ke Kantor Pertanahan Kota Semarang.

1) Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon:

Persyaratan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Peralihan Jual-Beli berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional, antara lain sebagai berikut :

- a) Surat Permohonan;
- b) Pengantar dari PPAT;
- c) Surat Keterlambatan apabila lewat 7 hari dari tanggal setelah ditanda tangani Akta Jual Beli;
- d) Sertipikat Asli;
- e) Akta Jual Beli dari PPAT;
- f) Identitas dari pihak Penjual, Pembeli dan atau kuasanya (Foto Copy KTP, yang dilegalisir oleh PPAT);
- g) Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
- h) Bukti Pelunasan SSB BPHTB;
- i) Bukti pelunasan SSP Pph Final;
- j) SPPT PBB tahun berjalan atau tahun terakhir, kalau belum ada SPPT perlu keterangan Lurah;
- k) Mekanisme Pendaftaran dalam peralihan jual-beli

Dalam tata pelaksanaan kegiatan pendaftaran sertipikat hak milik dalam peralihan jual-beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sebagai berikut :

1. Mendaftar berkas permohonan melalui Lentera atau Melalui Loket
2. Menerima dan mengoreksi/meneliti kelengkapan berkas fisik maupun berkas atau dokumen soft copy yang sudah di input melalui aplikasi atau web Lentera Badan Pertanahan Kota Semarang (jika tidak lengkap diserahkan Kembali kepada pemohon);

3. Membuat dan memberikan tanda terima dokumen kepada pemohon;
4. Membuat Surat Perintah Setor (SPS);
5. Koreksi Berkas atau pemeliharaan data;
6. Pengecekan Buku Tanah;
7. Berkas atau dokumen masuk ke bagian Kepala Seksi Sub Bagian Peralihan Jual-Beli supaya ditanda tangani;
8. Koreksi dan Validasi Dokumen oleh Kepala Seksi Sub Bagian Peralihan Jual-Beli supaya ditanda tangani (membuat daftar nama, memperbaiki dokumen peralihan jual-beli);
9. Memberi paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat;
10. Meneruskan dokumen ke kepala kantor.
11. Petugas Arsip dan Warkah:
 - a. Mencatat pengembalian buku tanah;
 - b. Melakukan pengarsipan dokumen.

Setelah Sertifikat Asli Selesai dibalik nama (Di dalam sertifikat nama pemilik lama sudah dicoret dan dicatat nama Pembeli sebagai pemiik baru oleh Badan Pertanahan Kota Semarang), maka sertipikat asli dan Salinan Akta Jual Beli akan segera di serahkan PPAT kepada Pembeli.

Apabila tanah-tanah yang sudah bersertipikat, proses pendaftaran peralihan haknya hanyalah dengan cara membubuhkan catatan pada lajur-lajur yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya. Proses pendaftaran tanah bagi yang belum bersertifikat memakan waktu yang lebih lama dibandingkan dengan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat karena diperlukan penerbitan sertifikatnya dulu sebelum mancatat peralihan haknya. Untuk penerbitan sertipikat harus melalui proses seperti pengumuman, pengukuran tanahnya dan sebagainya.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, proses perubahan hak atas tanah/proses balik nama sertifikat hak atas tanah. Setelah membuat akta jual-beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual-beli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertifikat, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual-beli tanah tersebut

Pada Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peratura Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Kelemahan sistem negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut, sehingga sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat bukan mutlak. Pada dasarnya perbedaan pokok sistem negatif dan positif dalam pendaftaran tanah adalah terletak pada pelaksanaan tanggung jawab atas resiko bilamana kelak terbukti bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan alasan hukum dipalsukan. Pada sistem positif resiko ini ditanggung negara berupa membayarkan ganti rugi kepada pihak penuntut yang terbukti haknya benar atau pada beberapa negara diserahkan pada Lembaga penyedia dana jaminan (asuransi). Sedangkan pada sistem negatif, jaminan atas resiko sama sekali tidak diberikan.

Sama halnya dengan Lembaga-lembaga pemerintahan yang lain apabila kita hendak ingin mengurus atau ada keperluan dengan lembaga tersebut tentunya ada biaya yang harus dikeluarkan. Dalam hal ini mengenai prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Pasal 7 yang menyebutkan.

“biaya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang jenis

dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.”

Mengacu pada peraturan tersebut maka sebagai pemohon diwajibkan untuk membayar biaya yang telah ditentukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Pasal 16 Ayat (2) yang menyebutkan :

“tarif pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Pendaftaran untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah})$ Rp. 50.000,00.”

Maka setiap pengerjaan dalam hal pelayanan di Kantor Pertanahan diatur sesuai ketentuan ketentuan yang ada.

Hambatan pelaksanaan pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam peralihan melalui jual-beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan bagaimana upaya untuk mengatasi hambatan tersebut.

Pada setiap proses pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam peralihan jual beli tidak menutup kemungkinan adanya sebuah permasalahan yang dapat menghambat prosesnya, terdapat banyak faktor yang dapat menjadi penghambat proses peralihan jual beli seperti

Tata cara perhitungan Pajak BPHTB juga diatur dalam Peraturan Daerah. Perhitungan BPHTB dilakukan dengan cara pengurangan antara Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang akan menghasilkan Nilai Perolehan Objek Paja Kena Pajak (NPOPKP) yang kemudian akan di kalikan 5% (Lima persen). Bilamana dituliskan maka didapati rumus sebagai berikut:

- a. Kelengkapan berkas yang di ajukan oleh pemohon kurang lengkap, seperti :
 1. Kurangnya tanda tangan salah satu pihak pada Akta Jual Beli;
 2. Belum dilampirkan Peta Zona Nilai Tanah dan Aset Properti.
- b. Peralatan dan sarana pendukung yang kurang memadai, seperti sarana Peta Pendaftaran yang kurang lengkap dan masih banyak bidang tanah yang belum terploting pada Peta Pendaftaran
- c. Kurangnya informasi dan sosialisasi mengenai permohonan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan permohonan Peta Zona Nilai Tanah dan Asset Properti kepada Masyarakat.

Dalam hal terhambatnya proses peralihan jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang antara lain:

- a. Kurang lengkapnya berkas;
- b. Adanya renvoi akta jual beli atau perbaikan kalimat pada akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT;
- c. Selain itu proses yang menghambat pada proses jual beli ialah terdapat kekurangan bayar Pajak BPHTB (Pajak Pembeli), jadi pemohon atau calon penerima hak hendaknya harus membayar kekurangan atau tunggakan biaya pajak BPHTB yang sesuai perintah dari pihak Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) untuk hambatan ini, maka dari pihak Kantor Pertanahan setelah menerima berkas seharusnya :
 1. Memeriksa terlebih dahulu pada berkas-berkas yang ingin dikoreksi;
 2. Mencatat dalam formular isian;
 3. Memberikan tanda terima berkas permohonan.

Dengan adanya faktor penghambat dalam proses peralihan jual beli maka dibutuhkan upaya upaya untuk mencegah dan mengurangi faktor faktor yang menjadi penghambat dalam proses peralihan jual beli. Maka dari itu upaya yang harus diatasi dalam mengatasi hambatan tersebut antara lain :

1. Memberitahukan melalui surat terhadap pemohon agar segera melengkapi kekurangan berkas;
2. Melengkapi kekurangan pada dokumen;
3. Meneliti dan mengoreksi Kembali kelengkapan pada dokumen yang telag dilengkapi oleh si pemohon.

Jika pemohon telah melengkapi data yang dibutuhkan, maka permohonan dapat dilanjutkan. Sebaliknya, jika pemohon belum melengkapinya maka permohonan tersebut dapat ditahan dahulu dan tidak boleh diteruskan. Hal ini untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan. Untuk jangka waktu proses Peralihan dalam jual-beli dengan estimasi waktu kurang lebih 1 bulan.

Upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam meminimalisir hambatan-hambatan tersebut diatas, dengan melaksanakan sosialisasi terhadap masyarakat guna mengetahui informasi teknis untuk melakukan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah dan peralihan ha katas tanah, namun belum sepenuhnya dilaksanakan.

Hambatan-hambatan yang berasal dari faktor intern, mengakibatkan masyarakat merasa kecewa karena pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini berkesan lambat, tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dan membutuhkan waktu yang lebih lama dari yang sebenarnya.

Sedangkan hambatan yang berasal dari faktor ekstern, masih banyak masyarakat yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya tidak dibuat dihadapan PPAT sekaligus tidak dilakukannya pendaftaran peralihannya pada Kantor Pertanahan. Hambatan-hambatan yang terjadi antara lain :

1. Kurangnya sumber daya manusia, dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan, yang menangani pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut pada Sub Seksi peralihan hak pembebanan dan PPAT. Pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah bukan merupakan pekerjaan yang ringan akan tetapi merupakan pekerjaan yang berat yang banyak membutuhkan tenaga ahli di bidangnya. Di Kantor Pertanahan, jumlah tenaga ahli yang menangani pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli ini masih sangat terbatas. Hal ini dilihat dari menumpuknya pekerjaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini, yang menyebabkan pelayanan menjadi sangat lambat dan tidak tepat waktu;
2. Kesibukan Kepala Kantor Pertanahan. Pekerjaan Kepala Kantor Pertanahan sangat padat. Kesibukannya terkadang menunda pekerjaan ini untuk beberapa waktu lamanya, karena dirasakan ada sesuatu kepentingan yang harus diselesaikan terlebih dahulu, yang sangat penting dari pekerjaan lain.

Terdapat berbagai solusi untuk mengatasi hambatan – hambatan yang terjadi pada saat kegiatan pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kota Semarang antara lain :

1. Kurang lengkapnya berkas untuk kasus ini maka dari pihak Kantor Pertanahan setelah menerima berkas hendaknya :
 - a. memeriksa dan meneliti berkas-berkas.
 - b. mencatat dalam formulir isian.
 - c. memberikan tanda terima berkas permohonan.
 - d. memberikan kepada pemohon untuk melengkapi berkas-berkas melalui surat pemberitahuan. Jika pemohon telah melengkapi data yang dibutuhkan, maka permohonan dapat dilanjutkan. Sebaliknya, jika pemohon belum melengkapinya

maka permohonan tersebut dapat ditahan dahulu dan tidak boleh diteruskan. Hal ini untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan.

2. Adanya sengketa dari tanah yang dimohon, untuk kasus sengketa yang berkenaan dengan tanah yang dimohon dapat diselesaikan terlebih dahulu dengan cara musyawarah dalam hal ini pihak kantor pertanahan dapat menjadi penengah dan menyarankan agar diselesaikannya sengketa tersebut. Apabila sengketa dapat diselesaikan maka permohonan tersebut diproses dan selanjutnya diterbitkan sertifikat.
3. Masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan peralihan hak atas tanahnya karena, biaya peralihan yang menurut mereka relatif mahal dan memakan waktu yang cukup lama. Untuk mengatasi hambatan tersebut, kantor pertanahan mengadakan program pensertifikatan massal terutama bagi masyarakat yang kurang mampu sehingga kebutuhan akan sertifikat dapat terpenuhi secara adil.

Data Jumlah Pemohon Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual-Beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Adapun jumlah pemohon pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tahun 2021 sejumlah kurang lebih ± 12.000 (dalam kurun satu tahun). Dari data yang Kelola dapat diketahui bahwa masyarakat di Kota Semarang dalam melakukan pendaftaran hak atau peralihan jual beli sudah banyak yang mendaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan Kota Semarang. Hal ini dapat dibuktikan dengan banyaknya masyarakat yang melakukan transaksi jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang di tahun 2021.

KESIMPULAN

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

Proses jual beli tanah dapat dikatakan memenuhi asas terang dan tunai yang bersumber dari hukum adat apabila proses jual-beli tanah yang merupakan salah satu cara pengalihan hak atas tanah yang harus dilakukan oleh pejabat yang berwenang. Seiring berkembangnya zaman terdapat perkembangan yang canggih didalam proses pendaftaran sertipikat dalam jual-beli khususnya melalui website yang sudah disediakan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang jadi masyarakat umum maupun PPAT tidak perlu lagi datang secara langsung ke Kantor Pelayanan setempat. Hal tersebut merupakan perkembangan dari hukum agraria di Indonesia pekembangan ini didasari dengan suatu Undang-Undang yang merupakan Undang-undang Pokok Agraria dalam Pasal 5 bahwa hukum agraria bersumber dari hukum adat.

Asas terang tersebut telah diturunkan menjadi norma-norma hukum yang dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang sifatnya wajib dipenuhi pada saat proses jual-beli berlangsung. Selain itu masih terdapat adanya hambatan dan kendala pada saat proses jual-beli hal ini seharusnya merupakan pembelajaran dari berbagai kendala serta kasus yang telah terjadi seperti kurangnya kelengkapan data permohonan dan kesalahan kalimat pada akta jual-beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini harus diatasi dengan upaya dibuatnya surat Pemberitahuan kepada baik PPAT dan pemohon yang disebabkan karena kurangnya kelengkapan data yang ingin memproses pendaftaran sertipikat dalam jual-beli yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Serta menghimbau agar pemohon dan PPAT supaya meneliti terlebih dahulu kelengkapan dokumen supaya tidak terjadi kekurangan data.

REFERENSI

- Ali Achmad Chomsah, 2004, Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jilid 2, Jakarta, Prestasi Pustaka.
- Ashofa, Burhan, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. II, Rineka Cipta, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2002, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.

- Chulaini, Achmad, Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya, FH Undip, Semarang, 1993.
- Effendi Peranginangin, 1986, Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali, Jakarta.
- Harun Al Rashid. 1987. Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya), Jakarta: Ghalias Indonesia.
- Jonaedi Efendi dan Prof Johny Ibrahim, Metode Penelitian Hukum. Jakarta, 2018.
- Karolus K. Medan. 1987. Jual-Beli Tanah Di Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA, Jurnal Hukum Dan Pembangunan Vol. 17. No.3, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2005, Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta.
- Meliani Praitno. Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang Perbuatan Hukum Peralihan Haknya Didasarkan Pada Akta Jual Beli Tanah yang Telah Dibuat Sebelumnya Oleh Para Pihak Yang Sama (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia), Jakarta: Universitas Indonesia.
- Nasution, Mardalis, Metode Penelitian (Suatu Pendekatan Proposal) & Metode Research (Penelitian Ilmiah), Semarang, Magister Notariat, 2001.
- Pubhliser Boedi Harsono, 2007, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya, Jakarta.
- Sinaga, Sahat HMT, 2007, Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak, Pustaka Sutra, Bandung.
- Supriadi, 2009, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutedi, Adrian. 2007. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika.