

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

(Studi Di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan)



Penulisan Hukum

(Skripsi)

Disusun dan Diajukan untuk

**Melengkapi Sebagian Persyaratan guna Memperoleh Derajat Sarjana S1 dalam Ilmu
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Oleh :

RIZKIYA ANGGITAWAN

NIM. E0007200

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SEBELAS MARET SURAKARTA

2012

commit to user

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Hukum (Skripsi)

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(STUDI DI KECAMATAN MAOSPATI KABUPATEN MAGETAN)**

Oleh

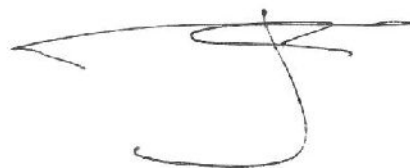
Rizkiya Anggitiawan

NIM. E0007200

**Disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Penulisan Hukum
(Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Surakarta, Januari 2012

Dosen Pembimbing



Lego Karjoko, S.H.,M.H.

NIP. 196305191988031001

Penulisan Hukum (Skripsi)

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(STUDI DI KECAMATAN MAOSPATI KABUPATEN MAGETAN)**

Oleh

Rizkiya Anggitiawan

NIM. E0007200

**Telah diterima dan dipertahankan di hadapan
Dewan penguji Penulisan Hukum (Skripsi)
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 26 Januari 2012

DEWAN PENGUJI

1. **Pius Triwahyudi, S.H., M.Si**
Ketua

:

2. **Rahayu Subekti, S.H., M.Hum**
Sekretaris

:

3. **Lego Karjoko, S.H., M.H.**
Anggota

:



**Mengetahui
Dekan,**

Hartini

Prof.Dr.Hartiwiningsih, S.H.,M.Hum

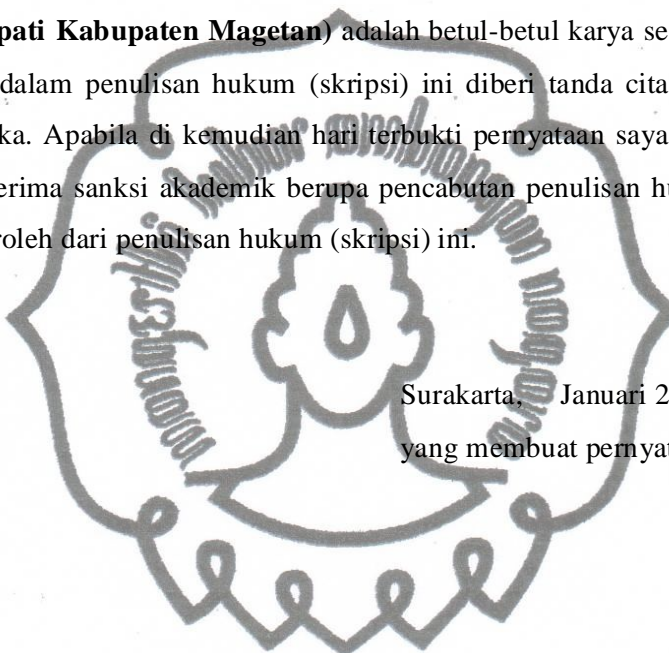
NIP. 195702031985032001

PERNYATAAN

Nama : Rizkiya Anggitiawan

NIM : E0007200

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan hukum (skripsi) berjudul : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan)** adalah betul-betul karya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam penulisan hukum (skripsi) ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan hukum (skripsi) dan gelar yang saya peroleh dari penulisan hukum (skripsi) ini.



Surakarta, Januari 2012
yang membuat pernyataan

Rizkiya Anggitiawan

NIM. E0007200

MOTTO

“Berdo’alah kepada-Ku niscaya akan kuperkenankan bagimu.”

(QS. Al-Mu’min: 60)

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan.”

(QS. Al-Insyirah: 6)

”Jangan pernah sia-siakan waktu yang ada dalam hidupmu.”

(Penulis)

“Jangan pernah tenggelam dalam kemalasan, karena kemalasan membuat seseorang begitu lamban sehingga kemiskinan mengambil alih keadaan dirinya.”

(Penulis)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya ini penulis persembahkan untuk:

a. Bapak Bambang Suyono dan Ibu Sukatmi tercinta

Atas doa dan kasih sayang yang tak ternilai harganya
dan pengorbanan yang tak pernah ada habisnya.

b. Kak Citra Anggitia

Yang telah memberikan dukungan dan semangat
kepadaku.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah rabbil'aalamin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala berkah, rahmat, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah (Studi di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan)**.

Penulis menyadari bahwa keberhasilan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari semua pihak yang telah membantu hingga tersusunnya skripsi ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof.Dr.Hartiwiningsih, S.H.M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Lego Karjoko, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang dengan sabar membimbing dan memberikan arahan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
3. Mohammad Adnan, S.H., M.Hum. selaku pembimbing akademik yang telah membimbing penulis selama menempuh masa pendidikan selama ini.
4. Joko Budiyanto, S.H., M.H. selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magetan dan Bapak Rudi Harsono, S.Sos. selaku Kepala kantor Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan yang telah berkenan memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian.
5. Basuki Rijanto, Aptnh. selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Magetan yang telah memberikan bimbingan, informasi dan kemudahan data selama penulis melakukan penelitian.

6. Bapak dan Ibu yang telah memberikan kasih sayang yang tiada habisnya untuk setiap doa restu yang tidak pernah putus.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini sangat jauh dari kesempurnaan, maka dari itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat diharapkan. Penulis juga berharap agar penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya serta pihak-pihak yang berkepentingan dengan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



Surakarta, Januari 2012

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kerangka Teori	
1. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Atas tanah	
a. Peralihan Hak Atas Tanah.....	13
b. Jenis Peralihan Hak Atas Tanah.....	15
c. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.....	21
2. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	
a. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	31
b. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	32
c. Objek Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	34
B. Kerangka Pemikiran.....	37

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Kecamatan Maospati
 - a. Keadaan Daerah Letak Geografis.....39
 - b. Keadaan Penduduk.....40
2. Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan.....42
3. Kendala-kendala dalam Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan48
4. Usaha-usaha untuk Mengatasi Kendala dalam Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan.....50

B. Pembahasan

1. Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan.....51
2. Kendala-kendala dalam Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan62
3. Usaha-usaha untuk Mengatasi Kendala dalam Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan.....67

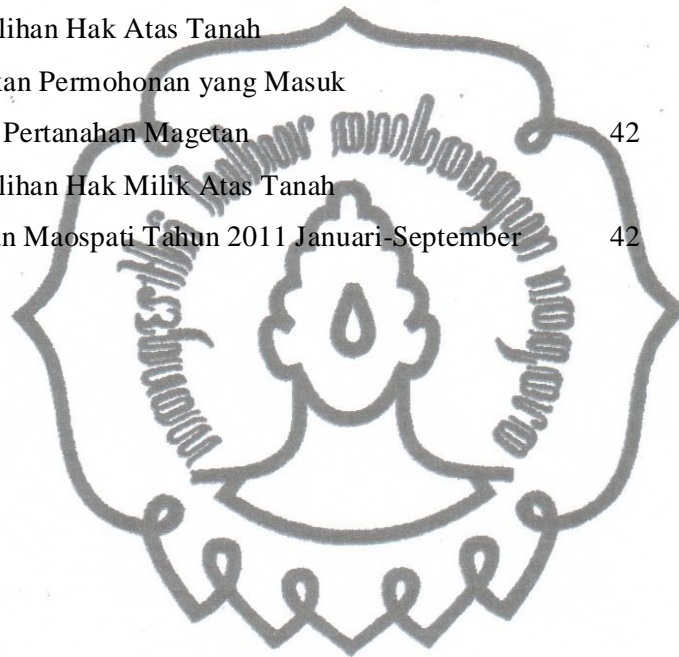
BAB IV. PENUTUP

- A. Kesimpulan.....70
 - B. Saran.....73
- DAFTAR PUSTAKA74

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Luas dan kepadatan Penduduk Per Km ² Menurut Kelurahan/Desa Tahun 2009	40
Tabel 2. Luas Tanah Menurut Penggunaannya dan Kelurahan/Desa Berdasarkan Hasil Investarisasi Luas Sawah (ILS) 1993 Tahun 2009 (Dalam Ha)	41
Tabel 3. Data Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Permohonan yang Masuk di Kantor Pertanahan Magetan	42
Tabel 4. Data Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kecamatan Maospati Tahun 2011 Januari-September	42



ABSTRAK

Rizkiya Anggitiawan, E0007200. 2012. PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI DI KECAMATAN MAOSPATI KABUPATEN MAGETAN). Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Tujuan penelitian ini adalah mendeskripsikan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dan untuk mengetahui lebih jauh tentang kendala yang dihadapi serta usaha-usaha untuk mengatasinya dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis, yang menitikberatkan pada hubungan antara bekerjanya aspek-aspek hukum dan kenyataan normatif dalam proses peralihan hak atas tanah. Data diperoleh dari data primer dan data sekunder. Data Primer bersumber dari studi di lapangan secara langsung dari aparat kantor pertanahan kabupaten Magetan, aparat kantor kecamatan Maospati, aparat kantor kelurahan Maospati, masyarakat Maospati. Data Sekunder bersumber dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Untuk jenis data primer, pengumpulan data dilakukan dengan wawancara mendalam (*depth interview*). Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi dokumen, dengan mempelajari berbagai dokumen, perundang-undangan, literatur, dan data-data yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan. Analisis data yang dilaksanakan secara deskriptif analisis yang terdiri dari tiga kegiatan pokok yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi. Proses analisa data dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. Bahwa setelah data-data (data primer, data sekunder) terkumpul, maka akan dilakukan analisa. Data sekunder yang diperoleh dicocokkan dengan pelaksanaan di lapangan. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi tindakan masyarakat tersebut dibahas dengan menggunakan teori yang cocok/relevan. Dengan kata lain menghubungkan langsung antara data primer, sekunder dan inilah rangkaian analisis secara deskriptif analisis.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan simpulan ternyata pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kecamatan Maospati kabupaten Magetan belum terlaksana sepenuhnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang disebabkan oleh beberapa faktor yaitu masyarakatnya/pemegang hak atas tanah dan upaya kantor pertanahan. Saran dalam penelitian ini adalah perlu adanya penyuluhan dari kantor pertanahan kepada masyarakat mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah, yang diimbangi dengan kerjasama antara pihak kantor pertanahan dengan aparat baik di tingkat kecamatan maupun kelurahan perlu ditingkatkan dan harus dibina, sehingga masyarakat akan mengerti pentingnya dan perlunya dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Kata kunci : Pendaftaran, peralihan hak atas tanah

ABSTRACT

Rizkiya Anggitiawan, E0007200. 2012. IMPLEMENTATION OF PROCESS TRANSITIONAL REGISTRATION OF LAND (STUDY IN SUB Maospati Magetan). Faculty of Law Sebelas Maret University.

The purpose of this study is to describe the transitional registration of land in District Maospati Magetan and to learn more about the obstacles faced and efforts to overcome in the implementation of transitional registration of land rights.

This study uses qualitative methods with juridical sociological approach, which focuses on the relationship between the workings hukukum aspects and normative reality in the transition process of land rights. Data obtained from primary data and secondary data. Primary data come from studies in the field directly from the apparatus Magetan district land office, district office Maospati apparatus, the apparatus Maospati village office, community Maospati. Secondary data sourced from primary legal materials, secondary and tertiary. For this type of primary data, data collection is done by in-depth interviews (depth interviews). Secondary data collection is done through the study of documents, by studying the various documents, legislation, literature, and data related to the research conducted. Data analysis was performed by descriptive analysis consists of three main activities, namely data reduction, data presentation, and conclusion drawing / verification. The process of data analysis was done by working with data, organizing data, sorted them into units that can be managed, mensintesiskannya, search and find patterns, discovering what can be told to others. That after the data (primary data, secondary data) collected, it will be analyzed. Secondary data obtained matched with the implementation in the field. What factors that influence people's actions are discussed using the theory of a suitable / relevant. In other words a direct link between the primary data, secondary and this is a descriptive analysis of the circuit analysis.

Based on research results and conclusions resulting discussion was the implementation of transitional registration of land rights in sub Maospati Magetan district has not implemented fully in accordance with laws and regulations that apply are caused by several factors: the people / holders of land rights and land office efforts. Suggestions in this study is the need for extension of the land office to the public of the registration of transfer of land rights, which was offset by collaboration between the land office by the authorities at district and village level needs to be improved and must be nurtured, so that people will understand the importance and the need for transitional registration of land rights.

Key words: Registration, Transfer of Land Rights

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bagi masyarakat Indonesia yang bercorak agraris hubungan manusia dengan tanah sejak dahulu hingga sekarang menunjukkan hubungan yang sangat erat dan tidak dapat dipisahkan. Tanah merupakan pokok kehidupan sepanjang masa. Oleh sebab itu persoalan tanah dalam kehidupan manusia merupakan persoalan yang multi kompleks tanah juga menyimpan sejarah tidak tertulis tentang peringatan atau keberadaan para nenek moyang sebagai alas kelangsungan kehidupan masyarakat tertentu yaitu untuk kehidupan sosial, budaya, religi, ekonomi, politik dan sebagai ikatan dengan generasi yang akan datang.

Hal ini dapat dipahami bahwa, sesungguhnya peranan tanah dalam kehidupan masyarakat adalah sebagai mata rantai yang tidak dapat dipisahkan. Hubungan ini terkait karena tanah dapat diketahui sebagai hak milik yang paling berharga dan masyarakat atau manusia sebagai individu akan mempertahankan hak miliknya yang paling berharga tersebut dari ancaman pihak lain yang ingin memiliki tanah atau bahkan menguasai tanpa adanya kesepakatan atau perjanjian terlebih dahulu antara kedua belah pihak.

Jadi hubungan tanah dalam suatu masyarakat tidak hanya sebagai alas kelangsungan kehidupan manusia dan sebagai salah satu faktor produksi, tetapi juga memiliki peranan penting lainnya baik yang menyangkut aspek sosial maupun politik. Oleh karena itu masalah tanah tidak hanya semata-mata merupakan masalah hubungan antara masyarakat dengan tanah, lebih dari itu secara normatif merupakan hubungan manusia (secara individu) dengan tanah. Implikasi dari masalah hubungan ini adalah orang mempunyai hak untuk menolak orang lain yang menggunakan tanahnya tanpa seijin pemilikinya.

Semakin bertambahnya jumlah penduduk maka tanah semakin sempit dan sukar diperoleh. Hal ini sesuai dengan apa yang dinyatakan Jeffrey A. Michael & Raymond B. Palmquist:

“If land prices, or land rent and everything else other than transportation costs, were the same at all locations, each individual would prefer to live closer to the center. As a result, this model posits that competition for close-in locations will bid up land prices, and that prices will therefore increase with proximity to the center. In addition, construction at locations near the center will use relatively less land and relatively more capital.”

(*Environmental Land Use Restriction and Property Values*, :441). (Jika harga tanah, atau menyewa tanah dan segala sesuatu yang lain selain transportasi biaya, adalah sama di semua lokasi, masing-masing individu akan lebih memilih untuk hidup dekat ke pusat. Akibatnya, model ini berpendapat bahwa persaingan untuk dekat di lokasi akan menawan sampai harga tanah, dan bahwa harga karena itu akan meningkat dengan kedekatan ke pusat. Selain itu, pembangunan di lokasi dekat pusat akan menggunakan lahan yang relatif kurang dan modal relatif lebih).

Dalam jurnal tersebut dikatakan bahwa tanah di perkotaan dan khususnya yang berada di dekat pusat kota akan semakin mahal harganya dibandingkan dengan tanah yang berada jauh dari pusat kota. Jadi jika menginginkan tanah dengan harga yang murah maka harus mencarinya dipinggiran kota ataupun di daerah pedesaan. Hal inilah yang menyebabkan keduanya berkaitan karena sebelumnya telah dijelaskan semakin bertambahnya jumlah penduduk maka tanah semakin sempit dan sukar diperoleh sehingga semakin dekatnya tanah dengan pusat kota akan semakin mahal harganya. Oleh karena itu sering terjadi sengketa tanah yang bermula dari cara memperoleh tanah yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, seperti penyerobotan tanah ataupun peralihan hak atas tanah secara tidak sah, karena obyek spekulasi, obyek pemerasan, ataupun pemilik tanah terlibat perjanjian hutang piutang yang belum lunas.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan bahwa :

- (1) Atas dasar hak menguasai negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Dalam penjelasan umum UUPA Pasal 4 ayat (1) merupakan pelaksanaan daripada yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yaitu tentang Hak Menguasai dari Negara, berdasarkan hak menguasai ini maka menurut apa yang ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, negara dapat mengatur adanya bermacam-macam hak atas tanah.

Sedangkan hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak atas tanah yang terdiri atas hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai,

hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan dan lain-lain hak yang ditentukan dengan undang-undang.

Hukum tanah nasional (UUPA) konsepsinya didasarkan pada hukum adat, di mana syarat untuk sahnya jual beli hak atas tanah adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu *tunai*, *riil* dan *terang*. Pengertian *tunai* adalah bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak atas tanah sudah beralih, harga yang dibayarkan tidak harus lunas selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum utang piutang. Sifat *riil* berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata (*riil*), misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa. Perbuatan hukum dikatakan *terang* kalau perbuatan hukum tersebut dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan tersebut tidaklah melanggar ketentuan yang berlaku (Maria SW. Sumarjono, 2001:119).

Berdasarkan kenyataan-kenyataan tersebut prinsip-prinsip tersebut kemudian diangkat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di mana berdasarkan ketentuan pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 memerintahkan kepada Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sedangkan ketentuan pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 memerintahkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan setiap mutasi atau pembebanan hak atas tanah di kantor Pertanahan, sehingga terjamin adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut.

Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut pada ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukaan tanah.
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemeberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Pasal 23 UUPA menyatakan bahwa :

- (1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 32 UUPA menyatakan bahwa :

commit to user

- (1) Hak guna usaha termasuk syarat-syarat pembebanannya demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal itu hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 UUPA menyatakan bahwa :

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hak-hak tersebut hapus karena jangka waktunya berakhir.

Berdasarkan ketentuan di atas untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka, lembaga jual beli tanah juga mengalami modernisasi dan penyesuaian tanpa mengubah hakekat sebagai perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah perbuatan jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan tujuan sebagai alat pembuktian yang kuat sehingga lebih menjamin adanya kepastian hukum.

Memperhatikan arti pentingnya proses peralihan hak atas tanah tersebut, kenyataannya masih banyak masyarakat khususnya di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan, yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya belum di daftarkan peralihannya pada Kantor Pertanahan setempat, dan dalam proses penyelesaian pekerjaan peralihan hak atas tanah ini terdapat berbagai macam kendala yang menyebabkan proses peralihan hak atas tanah ini tidak selesai tepat pada waktunya, sehingga untuk itu perlu kajian lebih lanjut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan)”

B. Rumusan Masalah

Perumusan masalah merupakan salah satu bagian penting di dalam penelitian hukum maupun di dalam ilmu-ilmu sosial lainnya. Pada dasarnya sebelum seorang penullis merumuskan judul suatu penelitian maka terlebih dahulu harus merumuskan masalahnya. Suatu masalah merupakan suatu proses yang mengalami halangan di dalam mencapai

tujuannya, halangan tersebut hendak di atasi, dan hal inilah yang antara lain menjadi tujuan suatu penelitian (Soerjono Soekanto, 2006:109). Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan oleh penulis, maka penulis merumuskan pokok-pokok masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di kecamatan Maospati Kabupaten Magetan ?
2. Adakah kendala dalam pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah serta usaha-usaha yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian merupakan sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, baik dari segi teoritis maupun praktis. Penelitian merupakan bagian pokok dari ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk lebih mengetahui dan lebih memperdalam segala segi kehidupan (Soerjono Soekanto, 2006:3). Dalam suatu kegiatan penelitian selalu mempunyai tujuan tertentu, dari penelitian diharapkan dapat disajikan data yang akurat dan memiliki validitas untuk menjawab permasalahan, sehingga dapat memberi manfaat bagi pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini. Berpijak dari hal tersebut maka:

1. Tujuan Obyektif
 - a. Mendeskripsikan pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan.
 - b. Untuk mengetahui lebih jauh tentang kendala yang dihadapi serta usaha-usaha untuk mengatasinya dalam pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.
2. Tujuan Subyektif
 - a. Untuk memperdalam, menambah, memperluas dan mengembangkan pengetahuan dan pemahaman aspek hukum dalam hal pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.
 - b. Memberikan informasi, gambaran, dan sumbangan pemikiran bagi ilmu Hukum Agraria.
 - c. Untuk melengkapi syarat akademis guna memperoleh gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum dari Fakultas hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

commu to user

Suatu penelitian akan mempunyai nilai apabila penelitian tersebut dapat memberikan manfaat bagi para pihak. Penulis berharap kegiatan dalam penulisan hukum ini akan memberikan manfaat bagi sebanyak-banyaknya pihak yang terkait dengan penulisan ini, yaitu baik bagi penulis maupun bagi pembaca dan pihak-pihak lain. Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penulisan hukum ini antara lain :

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan Hukum Administrasi Negara khususnya yang berkaitan dengan Hukum Agraria.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini dapat memberikan solusi yang tepat bagi pengambil kebijakan bila timbul masalah yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa, dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten (Soerjono Soekanto, 2006 : 42). Agar data dari suatu penelitian yang diperoleh dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah perlu adanya ketetapan dalam memilih metode penelitian. Metode penelitian mengemukakan secara teknis tentang metode-metode yang dalam penelitiannya. Adapun metode penelitian yang digunakan sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Melihat dari latar belakang dan pokok permasalahan yang dijelaskan dimuka maka dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, dengan pendekatan yuridis sosiologis (Nasution, 2003:9). Pendekatan yuridis sosiologis menitikberatkan pada hubungan antara bekerjanya aspek-aspek hukum dan kenyataan normatif dalam proses peralihan hak atas tanah. Dengan demikian tahapan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan dasar pertimbangan :

- a. Penelitian mendeskripsikan dan memberikan interpretasi atas data yang ditemukan di lapangan.
- b. Penelitian menganalisis fenomena yang ditemukan dari data di lapangan.
- c. Data yang didapat diuraikan dalam bentuk kalimat, untuk memperoleh gambaran secara detail, lengkap dan jelas mengenai masalah dalam penelitian.

Penelitian deskriptif yaitu menggambarkan dan menjelaskan fenomena yang berhubungan dengan proses peralihan hak atas tanah. Selanjutnya mengungkap proses faktual dari peristiwa hukum kongkrit, dalam hal ini bagaimana pelaksanaan proses

dalam peralihan hak atas tanah dan kendala yang ada serta bagaimana solusi atau usaha-usaha untuk mengatasi kendala dalam peralihan hak atas tanah tersebut.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi merupakan tempat di mana sebenarnya peneliti melakukan pengamatan terhadap obyek yang diteliti. Dalam melaksanakan penelitian ini, peneliti mengambil lokasi di Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan, Propinsi Jawa Timur.

Adapun dasar pertimbangannya, antara lain :

- a. Kecamatan Maospati merupakan kawasan yang terletak diperbatasan paling timur antara Kabupaten Magetan dengan Kabupaten Madiun, yang sebagian besar penduduknya adalah bermata pencaharian sebagai petani.
- b. Budaya masyarakatnya yang masih memegang teguh budaya nenek moyang (kultur Jawa) yang sangat kuat termasuk dalam proses peralihan hak atas tanah, meskipun merupakan kawasan sekitar Komplek Lapangan Udara TNI AU Iswahjudi (Lanud Iswahyudi) Madiun).

3. Jenis Data

Penelitian ini dilakukan untuk menggali dan mengumpulkan data primer dan data sekunder. Menurut Soerjono Soekanto (2006:51) yang dimaksud data-data tersebut antara lain : Data primer yaitu data-data yang diperoleh dari studi di lapangan secara langsung (mengenai perilakunya (hukum) ; data empiris). Data sekunder yaitu data-data yang diperoleh dari studi pustaka antara lain peraturan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian, makalah dan lain-lainnya

Sedangkan dalam penentuan informan dan atau responden dalam penelitian ini dilakukan secara purposive sesuai dengan kepentingan dan keperluan analisis. Pengembangan data maupun sumbernya dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip *snow bowling* hingga mencapai titik kejenuhan, dalam arti kelengkapan dan validitas data dirasa cukup bagi kepentingan analisis.

Adapun yang menjadi sumber informasi (informan kunci) dalam penelitian ini adalah :

1. Kepala/Petugas Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan.
2. Petugas Kantor Pertanahan Magetan.
3. Masyarakat Desa (yang pernah melakukan proses peralihan hak atas tanah).

Sedangkan Data sekunder bersumber dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

4. Teknik Pengumpulan Data

commit to user

Dalam penelitian ini digunakan teknik gabungan, yaitu wawancara mendalam (*depth interview*), observasi ke lapangan, dan melakukan studi dokumen baik terhadap berbagai peraturan perundang-undangan dan studi literatur hukum yang relevan dengan pokok permasalahan. Untuk lebih jelasnya diuraikan sebagai berikut :

- a. Wawancara mendalam (*depth interview*). Sehubungan dengan penelitian ini sumber data dapat diperoleh dari informan kunci dimana lewat teknik wawancara digali data selengkap-lengkapnyanya, tidak saja apa yang diketahuinya, apa yang dialaminya, tetapi juga ada apa dibalik pandangan atau pendapatnya. Dalam teknik wawancara peneliti bertanya langsung dengan sumber informasi (informan kunci).
 - b. Studi Dokumen, yaitu teknik pengumpulan data dengan mempelajari berbagai dokumen, perundang-undangan, literatur, dan data-data yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.
5. Tehnik Analisis Data

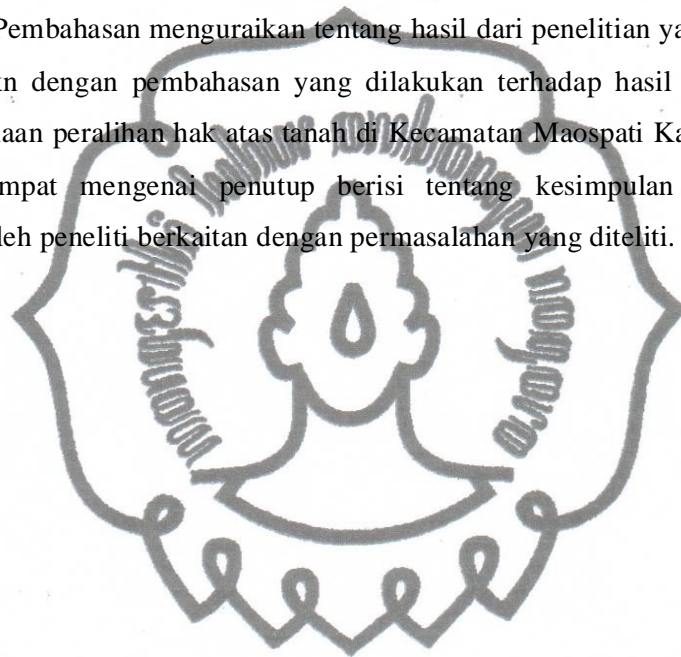
Data-data yang telah terkumpul akan dianalisa secara deskriptif analisis yang terdiri dari tiga kegiatan pokok yaitu : reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan dan verifikasi (Sanapiah Faisal, 2001:6). Proses analisa data dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. (Moleong, Lexy J, 2007:248).

Kalau melihat dari dua pendapat tersebut, penulis mengambil jalan tengah bahwa setelah data-data (data primer, data sekunder) terkumpul, maka akan dilakukan analisa. Data sekunder yang diperoleh dari beberapa peraturan yang terkait dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dicocokkan dengan pelaksanaan di lapangan. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi tindakan masyarakat tersebut dibahas dengan menggunakan teori yang cocok/relevan. Dengan kata lain menghubungkan langsung antara data primer, sekunder dan inilah rangkaian analisis secara deskriptif analisis.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran-gambaran menyeluruh mengenai sistematika penulisan, penulis mensistematisasikan dalam bagian-bagian yang sesuai dengan apa yang akan dibahas menjadi beberapa bab yang diusahakan dapat saling berkaitan sesuai dengan apa yang dimaksud pada judul penulisan hukum, maka sistematika penulisan hukum ini

pada bab pertama mengenai Pendahuluan menguraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian Hukum, Sistematika Penulisan Hukum. Dalam bab kedua mengenai Tinjauan Pustaka menjelaskan mengenai hasil kepustakaan yang meliputi dua hal yaitu kerangka teori dan kerangka pemikiran. Kerangka teori akan diuraikan tentang hal-hal yang berhubungan dengan pokok masalah dalam penelitian ini yang meliputi tinjauan umum tentang pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah. Sedangkan kerangka pemikiran akan disampaikan dalam bentuk bagan dan uraian singkat. Pada bab ketiga mengenai hasil Penelitian dan Pembahasan menguraikan tentang hasil dari penelitian yang telah diperoleh dan dilanjutkan dengan pembahasan yang dilakukan terhadap hasil penelitian tentang proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan. Pada bab keempat mengenai penutup berisi tentang kesimpulan dan saran yang dikemukakan oleh peneliti berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Atas Tanah

a. Peralihan Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas yang diatur oleh perundang-undangan.

Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah kepada subjeknya, oleh karena itu hak jaminan bukanlah hak atas tanah. Menurut Pasal 4 ayat (2), hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain.

Hak atas tanah tidak meliputi kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, untuk mengambil kekayaan alam tersebut diperlukan hak lain yaitu kuasa pertambangan yang diatur dalam Undang-undang Pokok Pertambangan dan Gas Bumi.

Hak atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan /atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib dan /atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi

prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Hal tersebut merupakan salah satu penyempurnaan peraturan pendaftaran tanah yang lama, khususnya untuk mewujudkan peran aktif pendaftaran tanah dalam rangka turut membangun desa tertinggal dan sekaligus memberikan sumbangsih bagi program pengentasan kemiskinan. Hal ini berarti pula bahwa profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus sampai ke pelosok-pelosok tanah air, tidak hanya berkonsentrasi di pusat kota yang ramai (Soelarman Brotosoelarno, 1997:9).

Peralihan hak milik atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud untuk memindahkan hak milik atas tanahnya kepada orang lain. Di mana hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan pelaksana dari pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

“Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah adalah kegiatan pencatatan mengenai peralihan hak atas tanah. Pencatatan peralihan hak atas tanah adalah suatu kegiatan pencatatan administrasi / yuridis bahkan kadang teknis atas beralihnya / berpindahny kepemilikan suatu bidang tanah dari satu pihak ke pihak lain. Di mana dalam menyelenggarakan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini, pencatatan administrasinya dibukukan ke dalam daftar isian. Daftar isian yang dimaksud di sini adalah daftar-daftar yang dipergunakan untuk melakukan pencatatan administrasi mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut”.

b. Jenis Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah terdiri dari berbagai perbuatan-perbuatan hukum antara lain :

1. Jual Beli

Menurut Hukum Barat/Kitab UU Hukum Perdata, Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457, 1458, 1459, dapat disimpulkan bahwa: Jual beli adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka “jual beli” telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun “jual beli” itu telah dianggap terjadi, namun atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu, dalam istilah hukumnya biasa disebut “*Juridiscne Levering*” (penyerahan menurut hukum), yang harus dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Pejabat Balik Nama (*overschrijvings-ambtenaar*) berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*overschrijvings-ordonnantie*, Stbld, No.27 Tahun 1834), dan perbuatan hukum tersebut di masyarakat terkenal dengan sebutan “Balik Nama”. Jadi tegasnya sebelum dilangsungkan “Balik Nama” itu, maka hak atas tanah belum berpindah dari penjual kepada pembeli (Wantjik saleh, 1990:31)

Dari Uraian tersebut, jual beli tanah Hukum Barat/KUH Perdata terdiri atas 2 (dua) bagian, yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama – lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (*commit to user*)

walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual, sejak itu hak atas tanah beralih kepada pembeli (Wantjik Saleh, 1990:30).

Dari sini dapat disimpulkan pembeli telah mendapat hak milik atas tanah, sejak saat terjadi jual beli. Jadi jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Dalam hal jual beli yang pembayarannya belum lunas (baru dibayar sebagian), sisa harganya itu merupakan hutang pembeli kepada penjual, jika pembeli tidak membayarnya, penjual dapat menuntut berdasarkan hutang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai itu. Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat itu bersifat “tunai”(kontan) dan “nyata”(kongkrit).

Hal ini juga menurut Rofi Wahanisa, Suhadi, Arif Hidayat, Nurul Fibrianti, dijelaskan dalam jurnalnya bahwa:

“Jual beli merupakan salah satu cara proses peralihan atau pemindahan hak atas tanah yang lazim terjadi. Jual beli yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah jual beli yang dalam hukum tanah nasional kita mengadaptasi dari hukum adat yang telah mengalami suatu proses “*saneering*”, atau “pemurnian”. Prinsip yang telah “dimurnikan” tersebut berupa adanya unsur “terang” dan “tunai”. Dalam hukum adat, secara prinsip telah dikatakan terdapat atau terjadi adanya jual beli apabila telah terjadi adanya kesepakatan adanya calon penjual dan calon pembeli mengenai obyek yang jual beli. Yang dimaksudkan dengan kata “terang” dalam hukum adat adalah perbuatan / pelaksanaan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat. Sehingga kegiatan / perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh orang lain, dalam arti tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Sedangkan yang dimaksudkan dengan “tunai” adalah bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harga yang dilakukan secara kontan / serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai).” (Sosialisasi Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasar PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang, :2)

Selanjutnya suatu jual beli dalam hukum adat dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), Kepala Adat (Desa) ini bertindak sebagai penjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum dalam jual beli itu, jadi bukab sekedar saksi saja. Sehingga jual beli itu bisa dianggap “terang” dan masyarakat mengajui sahnya.

Pengertian jual beli menurut hukum adat ini bukanlah merupakan pengertian yang khusus, tetapi merupakan pengertian yang luas yang dapat mencakup :

commit to user

a). Jual Lepas

Jual lepas adalah beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya setelah menerima uang pembayaran (dalam bahasa Jawa di sebut : *adol lepas*)

b). Jual Gadai

Istilah jual Gadai (Bahasa Jawa : *adol sende*) mengandung arti penyerahan tanah untuk dikuasai orang lain dengan menerima pembayaran tunai, di mana penjual berhak menebus kembali tanah tersebut dari para pembeli sesuai dengan kesepakatannya.

c). Jual Tahunan

Istilah jual tahunan adalah adat Jawa dinamakan *adol tahunan*, adalah : perjanjian penyerahan barang (sebidang tanah/ sawah/ kebun) oleh seseorang kepada orang lain setelah beberapa tahun kemudian, sehingga ditentukan, tanah ini dikembalikan lagi kepada penjual.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang bersifat nasional. Dalam Pasal 5 UUPA disebutkan :

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan yang lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasar hukum agama.

Berdasarkan pasal tersebut di atas dengan tegas dinyatakan bahwa hukum agraria yang baru didasarkan atas hukum adat yang disesuaikan dengan asas-asas yang ada dalam UUPA, karena dalam UUPA menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan jual beli tersebut adalah merupakan transaksi yang riil yang tunai.

Akan tetapi pelaksanaan dari jual beli itu sendiri sudah tidak lagi dihadapan kepala desa karena setiap peralihan hak atas tanah itu harus dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria seperti dalam Pasal 37 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dibuatnya akta jual beli tanah dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria tersebut, maka transaksi jual beli itu selesai, dan selanjutnya peralihan hak atas tanah tersebut oleh pembeli di daftarkan ke Kantor Pertanahan.

2. Pewarisan

Pewarisan adalah peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda (immateriil), dari suatu angkatan manusia turunannya (Soepomo, 1996:82).

Pada dasarnya terdapat 3 unsur essential dalam pewarisan yaitu:

- a) Pewaris yaitu orang yang meninggalkan harta kekayaan yang akan diwaris.
- b) Ahli waris yaitu orang yang berhak untuk menerima harta kekayaan peninggalan pewaris.
- c) Harta warisan yaitu harta kekayaan yang akan dibagi kepada ahli waris.

Warisan ini pada dasarnya mengatur soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia yang akan beralih kepada orang yang masih hidup (ahli warisnya).

Proses peralihan itu sesungguhnya sudah dapat dimulai ketika pemilik kekayaan masih hidup (dalam Hukum Waris adat), serta proses itu akan berjalan terus hingga keturunannya masing-masing menjadi keluarga-keluarga yang baru dan berdiri sendiri yang kelak pada waktunya mendapat giliran untuk meneruskan proses tersebut. Tidak berhenti bila orang tua meninggal dunia

3. Tukar Menukar

Tukar menukar menurut hukum adat adalah bahwa satu pihak yang mempunyai hak milik atas tanah menyerahkan hak milik atas tanahnya untuk selama-lamanya. Sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain dari orang yang menerima tanah itu. Sedangkan pengertian tukar menukar adalah persetujuan di mana kedua belah pihak saling mengingatkan diri untuk secara timbal balik saling memberikan sesuatu barang sehingga barang yang satu berganti dengan barang lainnya (Hilman Hadikusuma, 2004:155).

4. Hibah

Penghibahan yaitu pembagian / pemberian keseluruhan atau sebagian dari harta kekayaan sesama pemiliknya masih hidup. Dasar pokok yang menjadi tujuan penghibahan ini adalah tidak diperbolehkannya membagi-bagi harta peninggalan kepada ahli waris yang tidak berhak yaitu meliputi kekayaan keluarga merupakan dasar kehidupan materiil yang di sediakan bagi warga

serumah yang bersangkutan beserta keturunannya. Penghibahan harta kekayaan ini sebenarnya merupakan penyimpangan dari ketentuan waris adat.

Penghibahan tanah merupakan transaksi pengoperan tanah kepada pihak lain (biasanya dalam lingkungan keluarga atau kerabat) yang dilakukan dengan bantuan PPAT agar menjadi sah dan terang.

Berkaitan dengan hibah terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan antara lain :

- a. Hibah yaitu perjanjian sepihak yang dilakukan oleh penghibah ketika masih hidup untuk memberikan sesuatu barang dengan cuma-cuma kepada penerima hibah.
- b. Hibah dilakukan antara orang-orang yang masih hidup.
- c. Hibah diisyaratkan dengan akta notaris (syarat formal).

Adanya peralihan hak atas tanah karena penghibahan (hibah) yaitu memberikan harta sebagian atau keseluruhan kepada seseorang (biasanya masih dalam lingkup satu keluarga/kerabat) di mana pewaris masih hidup sering terjadi dalam masyarakat, di mana perbuatan hukum hibah dilakukan karena berbagai alasan. Antara lain karena tidak memiliki keturunan atau karena alasan adanya kekhawatiran kalau wasiat yang diberikan tidak dilaksanakan. Untuk itu seseorang melakukan proses hibah tanah sebagai bagian dari adanya proses peralihan hak atas tanah.

c. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pemindahan hak

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dikuatkan selain dengan akta PPAT, seperti Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, akta otentik mengenai penyerahan hak dan ganti rugi dan juga tukar guling yang dibuat oleh Notaris, Surat Keterangan Ahli Waris, dan putusan pengadilan yang mengakibatkan berpindahnya pemegang hak kepada pihak lain.

Dalam pemindahan hak tersebut ditafsirkan sebagai perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah yang tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi oleh pejabat lain atau dengan cara lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 98 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997, maka dalam rangka pembuatan akta pemindahan atau

pembebanan hak atas tanah dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:

- a. Pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menandakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- b. Pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara.

Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat. Izin pemindahan hak yang diperlukan tersebut dianggap sudah diperoleh untuk pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi atau pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai induk oleh perusahaan real estate, kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis.

Selanjutnya diatur bahwa sebelum di buat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan :

- a. dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanaha menurut ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;
- b. dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee(guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. menyadari bahwa apabila pernyataan tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
- d. bersedia menanggung semua akibat hukumnya,apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan tersebut.

2. Pemindahan hak lelang

Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan untuk dapat didaftar pemindahan hak dengan lelang, yakni untuk didaftar kepada nama pemenang lelang, maka pemindahan hak tersebut harus dibuktikan dengan kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan mengenai status tanah yang akan dilelang tersebut kepada Kantor Pertanahan yang dinamakan dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Dijelaskan bahwa maksud dimintanya SKPT tersebut adalah untuk menghindarkan terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyeknya. Dengan kata lain SKPT tersebut berfungsi sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah yang akan dilelang, SKPT ini sangat penting bagi Pejabat Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang obyek lelang. Oleh karena itu SKPT tersebut harus tetap diterbitkan, walaupun tanah yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan.

Kemudian Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan SKPT dimaksud selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.

Perlu diingat bahwa Kepala Kantor Lelang akan menolak melaksanakan lelang, apabila :

- a. Mengenai tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun:
 - 1) Kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
 - 2) Sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

- c. Ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

Berikutnya untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan kelengkapan persyaratan:

- a. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan;
- b. 1) Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
- 2) Dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau
- 3) Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
- c. Bukti identitas pembeli lelang;
- d. Bukti pelunasan harga pembelian.

Dokumen-dokumen tersebutlah yang dijadikan dasar atau kelengkapan persyaratan pendaftaran pemindahan haknya. Setelah menerima dokumen yang dipersyaratkan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota mendaftarkan nama orang yang menjadi pemenang lelang atau yang mendapatkan hak tersebut dengan mencatatkan namanya pada buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya.

Hal yang perlu dijelaskan lagi adalah bahwa lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaaan/ Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertipikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertipikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat Lelang dari tereksekusi.

Keterangan yang lebih teknis dari pendaftaran pemindahan hak dengan lelang diatur dalam Pasal 107 s/d 110 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997.

3. Peralihan hak karena pewarisan

Dalam hal seseorang yang terdaftar namanya dalam alat bukti hak meninggal dunia, maka pada saat itu tentunya timbul pewarisan atas harta

peninggalan si pewaris, dengan kata lain, sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata /Hukum Warisan yang berlaku bagi pewaris.

Untuk mengubah data yuridis bidang tanah pada alat bukti haknya (yakni mencatat pemegang hak ke atas nama ahli waris), maka ahli waris yang sah dan berhak mendapatkan warisan dimaksud wajib mendaftarkan perubahan data yuridis atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa untuk pendaftaran pemindahan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan berupa : sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.

Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen berupa : 1) surat bukti haknya; 2) surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan telah dikuasai secara fisik oleh pemohon. Juga dilampirkan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Apabila dari akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku bagi para ahli waris sudah ternyata suatu hak yang merupakan harta waris

jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

Namun jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Hal ini juga seperti yang dinyatakan *IDLO International Development Law Organization*:

“In cases concerning the transfer of land rights through inheritance, when there is more than one heir and the transfer of the right is registered and accompanied by a legal inheritance document, the registration of the transfer of the land right or the dwelling place should be in the name of the respective heir. This should be done based on legal documents proofing identification of heirs and the legal documents on division of inheritance. Land inheritance which is to be divided among more than one heir or for which there is no legal document identifying the heirs, shall be registered as having joint-owners based on legal document proofing identification of heirs and/or legal inheritance documents.” (*The Significance of Land Right Transfers*, 2008:2). (Dalam kasus-kasus tentang pengalihan hak atas tanah melalui warisan, bila ada lebih dari satu pewaris dan transfer kanan terdaftar dan disertai dengan hukum warisan dokumen, pendaftaran pengalihan hak atas tanah atau tempat tinggal harus dalam nama ahli waris masing-masing. Hal ini harus dilakukan berdasarkan dokumen pemeriksaan identifikasi hukum ahli waris dan dokumen hukum pembagian warisan.)

Dalam Jurnal ini disebutkan bahwa Dalam kasus-kasus tentang peralihan hak atas tanah melalui warisan, bila ada lebih dari satu pewaris dan peralihan yang benar terdaftar dan disertai dengan dokumen hukum warisan, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau tempat tinggal harus dalam nama ahli waris masing-masing. Hal ini harus dilakukan berdasarkan dokumen pemeriksaan identifikasi hukum ahli waris dan dokumen hukum pembagian warisan. Tanah warisan yang akan dibagi di antara lebih dari satu pewaris atau yang ada dokumen hukum mengidentifikasi ahli waris, harus terdaftar sebagai pemilik memiliki gabungan berdasarkan pemeriksaan dokumen identifikasi hukum ahli waris dan / atau dokumen hukum warisan.

Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti

sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut. Sesudah hak tersebut didaftarkan sebagai harta bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dapat dilakukan setelah ada bukti pembagian warisannya.

Keterangan yang lebih teknis dari pendaftaran pemindahan hak dengan pewarisan diatur dalam Pasal 111 s/d 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997.

4. Peralihan hak karena penggabungan/peleburan perseroan/koperasi

Pasal 43 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 memasukkan perbuatan hukum penggabungan dan peleburan perseroan atau koperasi (khususnya yang tidak didahului dengan likuidasi) ke dalam pemindahan hak karena tidak harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Ditentukan secara tegas bahwa pemindahan hak atas tanah karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam penjelasan Pasal tersebut dinyatakan bahwa beralihnya hak dalam penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi terjadi karena hukum (Pasal 107 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian). Karena itu cukup ditunjukkan dengan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan/peleburan tersebut. Ketentuan ini secara mutatis mutandis berlaku untuk penggabungan/peleburan badan hukum lain.

Dalam Pasal 113 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 lebih jelas diuraikan bahwa permohonan peralihan suatu hak atas tanah karena adanya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang dilakukan tidak dengan likuidasi diajukan oleh direksi perseroan, atau pengurus koperasi hasil penggabungan, atau peleburan sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar perseroan atau koperasi tersebut, dengan dilengkapi dokumen sebagai berikut:

commit to user

- a. Sertipikat Hak Milik atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, atau Hak Pengelolaan, atau dalam hal hak atas tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan tanah sebagaimana dimaksud dala Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- b. Akta penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- c. Pernyataan dari direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan bahwa penggabungan atau peleburan tersebut telah dilaksanakan tidak dengan likuidasi;
- d. Anggaran dasar dari perseroan / koperasi hasil penggabungan / peleburan telah disahkan oleh pejabat yang berwenang;
- e. Anggaran dasar dari masing-masing perseroan / koperasi yang bergabung / melebur.

Pencatatan pendaftaran peralihan dalam daftar-daftar pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku terhadap peralihan hak atas tanah. (<http://www.google.com/kn.603.slide.8.pendaftaran.karena.perubahan.data.y.uridis>).

2. Tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal ayat (1) yaitu:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan dan pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang dibebaninya”.

Dalam uraian di atas menjadi terang kepada kita bahwa kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data yang berkenaan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan

pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah tersebut guna mendapatkan sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan memelihara data pendaftaran tanah, pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis menurut PP 24 Tahun 1997 didefinisikan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi 6 (enam) hal yaitu : Pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Di dalam pengertian definisi tersebut mengandung berbagai aspek teknis dan yuridis dan bila ditinjau lebih dalam lagi, ternyata definisi tersebut merupakan penyempurnaan daripada ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan PP 10 Tahun 1961 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 UUPA, yang hanya meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, serta pemberian surat tanda bukti hak atau sertipikat.

Sertifikasi hak atas tanah demikian dapat diinterpretasi sebagai upaya seseorang atau sekelompok orang yang mengamankan terhadap apa telah diperoleh dengan cara-cara yang diatur hukum negara. Ini menjadi menjadi serius untuk didiskusikan mengingat kecenderungan sebagian orang tidak mempercayai kepemilikan hak atas suatu tanah tanpa dibuktikan dengan selembar dokumen tertulis.

b. Asas dan Tujuan Pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.

1). Asas Sederhana

Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.

2). Asas Aman

Dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

3). Asas Terjangkau

Dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukannya, terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau pemberian pelayanan pendaftaran tanah.

4). Asas Mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan berkesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi.

5). Asas Terbuka

Asas terbuka adalah menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan. Dengan demikian masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pasal 19 UUPA menyebutkan adanya keharusan bagi Pemerintah untuk mengatur persoalan pendaftaran tanah dalam rangka melaksanakan kewajiban pokok dari pendaftaran tanah dimana ketentuan selengkapnya adalah :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Peraturan 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.

Oleh karena itulah data-data yang disimpan di Kantor Pertanahan baik tentang subyek maupun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa telitinya agar dikemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data tersebut, apakah itu calon pembeli ataukah kreditur ataukah pemerintah sendiri dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah.

Atas dasar ketentuan tersebut diatas, maka tujuan pendaftaran tanah:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar dengan mudah dapat 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 terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

c). Obyek Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pada pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

- 1). Obyek Pendaftaran Tanah, meliputi :
 - a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
 - b) Tanah hak pengelolaan;
 - c) Tanah wakaf;
 - d) Hak milik atas satuan rumah susun;
 - e) Hak tanggungan;
 - f) Tanah negara;
- 2). Dalam hal tanah negarasebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar negara.

Setiap peralihan hak atas tanah (jual beli, pewarisan, tukar-menukar dan hibah) haruslah didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 23 ayat (1) UUPA berbunyi sebagai berikut:

“Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebankannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”

Untuk dapat didaftarkannya hak atas tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka harus dipenuhi suatu formalitas tertentu. Formalitas tersebut terkandung dalam ketentuan pasal 37 ayat (1) dan (2) serta pasal 38 ayat (1) dan (2). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 37

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar,hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan daftar mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak tersebut.

Pasal 38

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

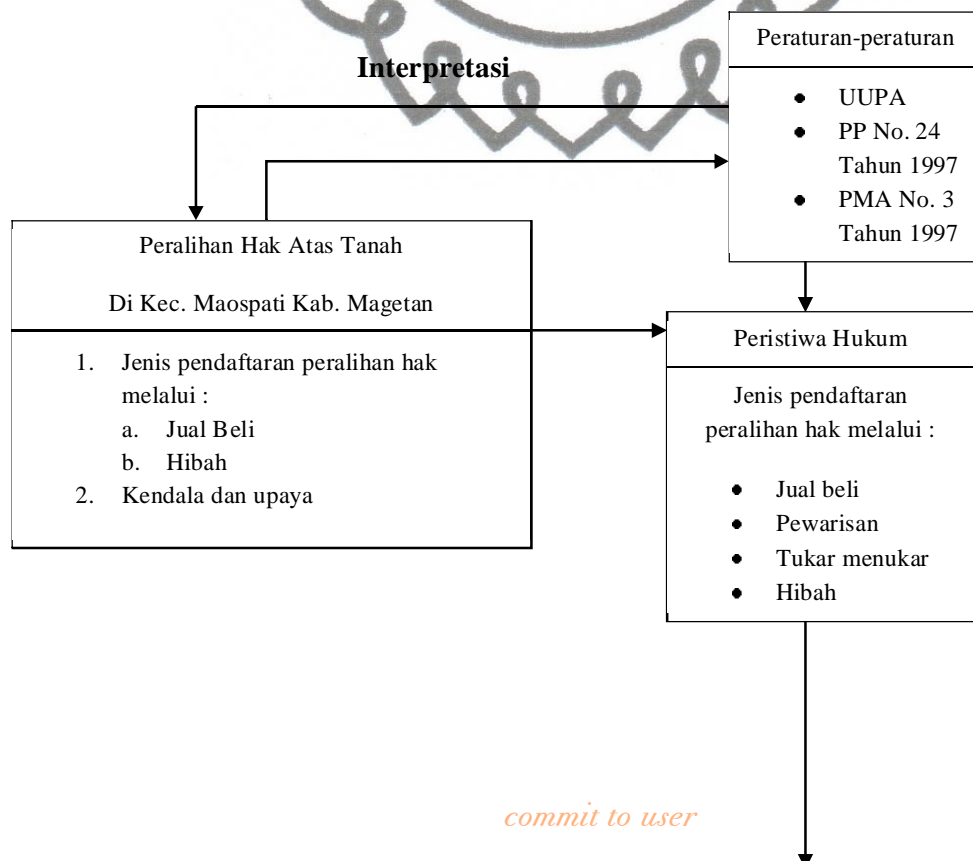
Oleh karena itu, apabila jual beli tanah tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, maka perbuatan hukum jual beli tanah tersebut menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah perbuatan hukum yang tidak tidak memenuhi formalitas tertentu yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan

commit to user

PPAT lebih memberikan kepastian hukum dan kemudahan para pihak memperoleh alat bukti lebih lanjut berupa sertifikat, terutama bagi penerima hak.

Pendapat lain menyatakan sahnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan diperolehnya, persetujuan bersama untuk melakukan perbuatan hukum dan dipenuhinya syarat terang, tunai dan riil bagi perbuatan peralihan hak yang dilakukan. Orang yang melakukan jual beli tanah tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, walaupun jual belinya dinyatakan sah menurut hukum. Di samping itu jual beli tanah yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) lebih menjamin kepentingan hukum bagi kedua belah pihak apabila dikemudian hari terjadi sengketa atau perselisihan hukum.

B. Kerangka Pemikiran



Kesimpulan :
<ol style="list-style-type: none">1. Sudah sesuai atau belum pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dengan peraturan yang berlaku.2. Ada atau tidak kendala dalam pelaksanaan proses peralihan hak atas tanah serta usaha yang dilakukan apabila terdapat kendala.

Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Keterangan :

Dari kerangka pemikiran ini, penulis ingin memberikan gambaran guna menjawab masalah yang telah disebutkan pada awal penulisan hukum ini. Proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah di kecamatan Maospati kabupaten Magetan diinterpretasikan terhadap peraturan perundang-undangan (UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PMA No. 3 Tahun 1997). Dari peraturan perundang-undangan itu dapat diterapkan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah (jual beli, pewarisan, tukar-menukar,hibah) dan kemudian ditarik kesimpulan sudah sesuai atau belum proses peralihan hak atas tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dan ada atau tidak kendala dalam pelaksanaan proses peralihan hak atas tanah serta usaha yang dilakukan apabila terdapat kendala.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Kecamatan Maospati

a. Keadaan Daerah Letak Geografis

Kecamatan Maospati merupakan Kecamatan yang terletak di bagian timur Kabupaten Magetan dan berada pada ketinggian antara 74 meter sampai dengan 185 meter di atas permukaan laut. Batas wilayah Kecamatan Maospati adalah sebagai berikut : sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Karangrejo dan Kecamatan Barat, di sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Sukomoro dan kecamatan Karas, di sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Bendo, dan di sebelah Timur berbatasan dengan kabupaten Madiun.

Kecamatan Maospati terdiri dari 3 kelurahan, yaitu (Maospati, Kraton, Mranggen) dan 12 desa, yaitu (Sugihwaras, Tanjungsepreh, Gulun, Malang, Klagengambiran, Pesu, Pandeyan, Suratmajan, Ronowijayan, Ngujung, Sumberejo, Sempol) yang merupakan kecamatan dengan jumlah desa/kelurahan kecil dengan luas seluruh Kecamatan Maospati 25,26 Km². Desa Sugihwaras merupakan desa terluas dengan 2,55 Km², sedangkan Desa Ronowijayan dengan luas 0,43 Km² merupakan desa dengan luas terkecil. Dengan 15 desa/kelurahan yang ada di Kecamatan Maospati, berarti rata-rata luas tiap desa/kelurahan sebesar 1,684 Km² dan luas tanah sawah 1.290 Ha dan lahan pertanian bukan sawah seluas 108 Ha.

b. Keadaan Penduduk

Jumlah penduduk Kecamatan Maospati pada akhir tahun 2009 adalah sebanyak 46.761 jiwa. Berdasarkan jenis kelaminnya, penduduk laki-laki berjumlah 22.085 jiwa dan perempuan sebanyak 24.676 jiwa. Dibandingkan dengan jumlah penduduk tahun 2008 yang sebanyak 46.753 jiwa, maka tingkat pertumbuhan penduduk dalam kurun waktu satu tahun sebesar 0,02%.

Kecamatan Maospati memiliki kepadatan penduduk 1.851 jiwa per Km². Kelurahan Maospati adalah kelurahan yang daerahnya memiliki penduduk paling padat yaitu 4.979 jiwa per Km², sedangkan desa yang paling jarang penduduknya adalah Desa Sumberejo dengan kepadatan 1.147 jiwa per Km². Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 1. Luas dan kepadatan Penduduk Per Km²
Menurut Kelurahan/Desa
Tahun 2009**

NO	Kelurahan/Desa	Luas (Km ²)	Prosentase dari Luas Kecamatan	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk Per Km ²
1	Sugihwaras	2,55	10,10	4.226	1.657
2	Tanjungsepreh	2,37	9,38	2.918	1.231
3	Gulun	1,87	7,40	3.628	1.940
4	Malang	0,88	3,48	1.838	2.089
5	Maospati	1,34	5,30	6.672	4.979
6	Klagengambiran	1,56	6,18	2.777	1.780
7	Pandeyan	0,82	3,25	2.263	2.760
8	Suratmajan	2,14	8,47	3.388	1.583
9	Ronowijayan	0,43	1,70	1.023	2.379
10	Ngujung	2,32	9,18	2.928	1.262
11	Sumberejo	2,32	9,18	2.660	1.147
12	Pesu	2,41	9,54	2.788	1.157
13	Kraton	2,50	9,90	5.487	2.195
14	Mranggen	0,67	2,665	2.441	3.643
15	Sempol	1,08	4,28	1.724	1.596
Jumlah		25,26	100,00	46.761	1.851

Sumber : Kantor Kecamatan Maospati

**Tabel 2. Luas Tanah Menurut Penggunannya dan Kelurahan/Desa Berdasarkan Hasil Investarisasi Luas Sawah (ILS) 1993
Tahun 2009 (Dalam Ha)**

No	Kelurahan/Desa	Tanah Pertanian		Tanah Lainnya	Jumlah
		Sawah	Bukan Sawah		
1	Sugihwaras	88,0	-	167,0	255,0
2	Tanjungsepreh	128,0	33,00	76,3	237,3
3	Gulun	74,0	20,00	93,2	187,2
4	Malang	31,0	-	57,0	88,0
5	Maospati	46,0	15,00	73,0	134,0
6	Klagengambiran	55,0	21,00	79,5	155,5
7	Pandeyan	40,0	-	42,0	82,0
8	Suratmajan	93,0	-	121,0	214,0

9	Ronowijayan	28,0	-	15,0	43,0
10	Ngujung	154,0	-	78,0	232,0
11	Sumberejo	164,0	9,00	59,0	232,0
12	Pesu	168,0	4,00	69,0	241,0
13	Kraton	140,0	1,00	109,0	250,0
14	Mranggen	33,0	2,00	32,0	67,0
15	Sempol	48,0	3,00	57,0	108,0
	Jumlah	1.290,0	108,0	1.128,0	2.526,0

Sumber Data : Kantor Kecamatan Maospati

Jumlah pekerja menurut lapangan usaha hingga tahun 2009 menurut data di Kantor Kecamatan Maospati (*Kecamatan Maospati Dalam Angka 2010*) menunjukkan bahwa jumlah pekerja di sektor pertanian masih mendominasi sebanyak 5.572 orang (28,11 persen) dari total pekerja. Sektor lain yang juga cukup besar ditekuni oleh 4.712 pekerja adalah sektor perdagangan. Sedangkan sektor jasa sosial kemasyarakatan menempati urutan ketiga yaitu sebesar 3.673 jumlah pekerja.

2. Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Maospati

Untuk memberikan gambaran tentang bagaimana masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah di Kecamatan Maospati berikut akan diuraikan peralihan hak atas tanah data dari Kantor Pertanahan Magetan dan Kecamatan Maospati.

Tabel 3. Data Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Permohonan yang Masuk di Kantor Pertanahan Magetan

No	Jenis Permohonan	Tahun		
		2009	2010	2011 s/d Juni
1	Peralihan karena Waris	384	486	227
2	Peralihan karena Jual Beli	1151	1356	713
3	Peralihan karena Hibah	37	53	23
4	Peralihan karena Pembagian Hak bersama	110	150	46
5	Peralihan karena Tukar Menukar	2	2	2

Sumber : Kantor Pertanahan Magetan

Tabel 4. Data Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kecamatan Maospati Tahun 2011 Januari-September

No	Bulan	Jual Beli	Tukar-menukar	Pewarisan	Hibah
----	-------	-----------	---------------	-----------	-------

1	Januari	8	-	-	-	Sumber : Kantor
2	Februari	7	-	-	-	
3	Maret	8	-	-	1	
4	April	8	-	-	-	
5	Mei	2	-	-	-	
6	Juni	13	-	-	2	
7	Juli	4	-	-	1	
8	Agustus	3	-	-	-	
9	September	2	-	-	-	

Kecamatan Maospati

Dari data dalam tabel tersebut di atas dapat dianalisa bahwa peralihan hak milik atas tanah tahun 2011 periode bulan Januari-September yang terjadi di wilayah Kecamatan Maospati berjumlah 59 untuk peralihan karena jual beli: 55, untuk peralihan karena Hibah: 4 dan untuk peralihan karena tukar-menukar dan pewarisan adalah nihil. Jadi peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Maospati kebanyakan diperoleh secara jual beli baru kemudian secara hibah, hal ini terlihat dalam tabel diatas.

Berdasarkan penelitian dari angket serta wawancara yang dilakukan dengan responden (10 orang) dapat diketahui bahwa masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah baik karena jual beli maupun hibah yang pergi ke Kantor Desa/Kelurahan 3 orang, ke Kantor Kecamatan 2 orang, ke Kantor Pertanahan 3 orang, sedangkan sisanya sebanyak 2 orang pergi ke notaris. Jumlah koresponden yang di ambil sudah mewakili 20% dari jumlah 59 masyarakat yang melakukan proses peralihan hak atas tanah. Alasan yang menyatakan kenapa mereka pergi Ke Kantor desa, Kecamatan, Pertanahan maupun Notaris adalah masing-masing menyebutkan dikarenakan biaya yang relatif lebih murah dan merasa lebih mudah serta telah kenal dengan Lurah, Camat, Notaris ataupun setidak-tidaknya dengan pegawainya. Beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya ketidakseragaman ini adalah: ketidaktahuan, kebiasaan, biaya, kurangnya sosialisasi dari pemerintah.

Berkaitan dengan bagaimana masyarakat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah baik yang pergi melakukannya ke Kantor Desa/Kelurahan, Kantor Kecamatan, Kantor Notaris, maupun ke Kantor Pertanahan, mereka mempunyai alasan masing-masing. Beberapa orang yang melakukan pergi ke Kantor Desa/Kelurahan beranggapan “bahwa masyarakat lebih cenderung untuk melakukan jual beli tanah cukup hanya di hadapan Lurah dengan satu alasan mereka mendapatkan perlindungan hukum, dan mereka sangat

percaya Lurah dapat menyelesaikan apabila di kemudian hari terjadi perselisihan/sengketa atas tanah tersebut” hal ini berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Katino pada tanggal 24 Oktober 2011, selaku Kepala Kelurahan Maospati. Keterangan ini didukung oleh informasi koresponden dari pihak yang pernah melakukan perjanjian jual beli tanah. Salah satu koresponden mengungkapkan “ *Kulo tumbas tumbas siti menika cukup disekseni kalih pak Lurah amargi kula percadhos dumateng pak Lurah saget ngrampungaken urusan menawi mbejing-mbejing wonten masalah.*” (Saya membeli tanah cukup disaksikan bapak Lurah, karena saya percaya sama bapak Lurah dapat menyelesaikan masalah dikemudian hari), (wawancara dengan warga Kecamatan Maospati pada tanggal 22 Oktober 2011)

Mereka yang melakukan peralihan hak atas tanah ke kantor desa/kelurahan mempunyai beberapa alasan. Alasan yang pertama adalah biaya yang murah, sehingga mereka lebih suka melakukan peralihan hak atas tanah di kantor desa/lurah di hadapan Kepala Desa/Lurah. Pertimbangan biaya mahal dan waktu yang lama memberikan gambaran bahwa masyarakat dalam melakukan peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah mempertimbangkan unsur untung rugi. Alasan berikutnya adalah adanya rasa kepercayaan yang tinggi terhadap kepemimpinan Kepala Desa/Lurah dan minimnya sengketa yang terjadi juga mempengaruhi pilihan tindakan masyarakat dalam melakukan peralihan hak atas tanah. Terhitung sampai saat ini belum pernah ada sengketa tanah yang sampai ke pengadilan. Sengketa tanah yang terjadi biasanya diselesaikan para pihak di kantor Desa/Kelurahan dengan bantuan Kepala Desa/Lurah sebagai mediator, setelah itu biasanya para pihak sudah menerima dengan apa yang diputuskan oleh Kepala Desa/Lurah tersebut. Hal tersebut seperti yang diungkapkan Bapak Katino sebagai berikut :

” Masyarakat Kelurahan Maospati dalam melakukan peralihan hak atas tanah sebagian besar dilakukan dengan melibatkan Lurah, faktor yang mempengaruhi adanya tingkat kepercayaan yang tinggi, disamping itu tingkat sengketa tanah sangat kecil sampai saat ini belum pernah terjadi sengketa tanah yang sampai ke pengadilan.” (wawancara pada tanggal 24 Oktober 2011)

Sedangkan untuk sahnya peralihan hak atas tanah ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan yaitu kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum, dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan diperolehnya, persetujuan bersama untuk melakukan perbuatan hukum dan terpenuhinya syarat *terang, tunai dan riil* dalam perbuatan hukum peralihan yang dilakukan tersebut. Dalam *jual beli* hak atas tanah sistem yang

dipergunakan adalah sistem dalam hukum adat. Dalam hukum adat sistem yang dikenal umumnya bahwa peralihan hak atas tanah terjadi serentak antara perbuatan pembayaran dan penyerahan hak atas tanah. Van Vollenhoven mengemukakan tentang sistem hukum yang dipakai berkenaan dengan jual beli tanah, yaitu sistem hukum yang *kongkrit/nyata*. Beliau mengemukakan bahwa dalam hukum adat semua hubungan-hubungan hukum dianggap sebagai kongkrit /nyata atau dibuat secara kongkrit/nyata. Pertemuan kehendak saja yang oleh para pihak telah dinyatakan belum sekali-kali melahirkan persetujuan, sebab untuk mendapatkan suatu kekuatan mengikat menurut hukum adat, haruslah masih terjadi sesuatu yang nyata/kongkrit/terlihat yakni penyerahan yang disebut *panjer* atau alat pengikat dalam bentuk sedikit uang atau benda lain yang nyata/terlihat yang diserahkan kepada si calon penjual oleh si calon pembeli. Persetujuan jual beli yang dibuat di atas segel atau tanpa segel (di atas kertas tulis biasa dibubuhi materai) yang dibuat para pihak di hadapan Kepala Desa/Lurah, sekaligus berlaku sebagai penyerahan dan menurut hukum adat, hak milik atas tanah objek persetujuan tersebut telah beralih kepada pembeli, perbuatan menjadi terang karena disaksikan oleh Kepala Desa/Lurah.

Teranglah di sini bahwa dengan ikut sertanya Kepala Desa/Lurah dalam transaksi jual beli tanah tidaklah menjadi syarat mutlak bagi sahnya transaksi, melainkan ikut sertanya Kepala Desa/Lurah adalah untuk memperoleh lebih banyak jaminan hukum atau perlindungan hukum bagi si pembeli. Sebagaimana pendapat Boedi Harsono yang menyatakan : ”tetapi biarpun demikian hal itu tidak berarti, bahwa jika tidak dilakukan dihadapan PPAT suatu jual beli tanah yang telah memenuhi syarat-syarat materil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya) menjadi tidak sah”. Biarpun tidak dilakukan dimuka PPAT (tidak dibuat aktanya oleh PPAT) akan tetapi kalau syarat-syaratnya yang bersifat materiel dipenuhi, jual beli itu adalah sah,artinya mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada pembeli. Artinya ia tidak menanggung resiko apabila pembelian itu dilaksanakan dengan ikut sertanya Kepala Desa/Lurah sebagai saksi. Dalam hal ini dapat kesimpulan, bahwa ikut sertanya Kepala Desa tersebut adalah guna untuk menguatkan pembuktian atau guna menjamin teguh kedudukan si pembeli (Boedi Harsono, 2003:168). Akan tetapi pelaksanaan dari jual beli itu sendiri sudah tidak sah atau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini atas pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa karena setiap peralihan hak atas tanah itu harus dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Ka BPN seperti dalam Pasal 37 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dibuatnya akta jual beli tanah tersebut, maka transaksi jual beli itu selesai, dan selanjutnya peralihan hak atas tanah tersebut oleh pembeli di daftarkan ke Kantor Pertanahan.

Berikutnya adalah masyarakat yang ingin melakukan pemindahan hak atas tanah mendatangi Kantor PPAT baik PPAT-Notaris maupun PPAT-Camat yang membawahi Kecamatan Maospati. Koresponden yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui hibah, penulis memperoleh data bahwa ada beberapa tahapan yang harus dilalui oleh pemohon hak yang bersangkutan. Tahapan tersebut merupakan jenjang untuk mendapatkan gambaran yang jelas bagaimana caranya dan persiapan apa yang harus dilakukan apabila kita hendak melakukan pendaftaran peralihan tanah karena hibah. Tahapan tersebut antara lain :

- a. Mendatangi Kantor PPAT/Notaris atau PPAT Camat yang wilayah kerjanya membawahi lokasi tanah yang dimohon;
- b. Pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan akta hibah;
- c. Melaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk memperoleh balik nama sertipikat tanah dari pejabat berwenang.

Pemohon dalam hal ini penerima hibah yang ingin melakukan peralihan hak atas sertifikat tanahnya mendatangi Kantor PPAT untuk menandatangani Akta Hibah, dengan membawa persyaratan dokumen-dokumen antara lain : sertipikat tanah, SPPT PBB tahun berjalan, bukti identitas pemohon/KTP, dan SSB (Surat Setoran Bea) perolehan hak atas tanah dan bangunan yang kesemuanya harus dilengkapi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Setelah PPAT menerima persyaratan tersebut, maka langkah selanjutnya adalah :

1. Pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan;
2. Pemohon menandatangani Akta Hibah yang telah disediakan dan permohonan peralihan haknya;
3. Akta hibah beserta dokumen lainnya, oleh PPAT dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan peralihan haknya.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan/pengecekan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar buku tanah yang ada di kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli. Apabila sertipikat yang dimaksud sesuai/cocok dengan daftar yang ada di kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk memberikan cap atau tulisan dengan kalimat : "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Alasan dari adanya ketentuan tersebut adalah agar supaya segera diketahui oleh PPAT dan pihak terkait lainnya bila terdapat ketidaksesuaian data-data antara yang

tertulis di sertipikat dengan data yang ada di buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhi cap atau tulisan dengan kalimat "Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan" kemudian diparaf. Setelah sertifikat tersebut selesai diperiksa maka dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan, pengembalian sertipikat tersebut dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.

Selanjutnya PPAT dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah akta hibah ditandatangani diwajibkan menyampaikan akta berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan peralihan haknya.

Tentang segi biaya menurut keterangan koresponden ibu Sukatmi yang pernah melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui hibah, dikenakan biaya antara lain: biaya di kelurahan dan kecamatan sebesar 2% dr harga jual atas tanah. Kemudian di Kantor Pertanahan: membeli blanko Rp 25.000,- ,peralihan hak pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah Rp 72.250,- ,kemudian membayar pajak negara di bank atas pembayaran pajak perubahan pemilikan tanah dari sertifikat hak milik. Sedangkan tentang segi waktu proses pendaftaran peralihan hak atas tanah atas hibah yang dilakukan oleh ibu Sukatmi dari awal sampai akhir kurang lebih sekitar 1 bulan. (wawancara dengan Ibu Sukatmi pada tanggal 29 November 2011)

3. Kendala –Kendala Dalam Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan

Pelaksanaan pendaftarana peralihan hak atas tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dalam menjamin kepastian hukum tidak terlepas dari kendala-kendala yang timbul dalam prakteknya, walaupun kendala yang timbul tidak berat namun perlu mendapatkan perhatian dalam penyelesaiannya.

Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan antara lain:

- a. Pada waktu petugas pengukur datang ke lokasi tanah yang akan diukur, pemilik tanah belum memberikan tanda batas/tanda batas tidak jelas sehingga tidak jarang petugas mengalami kesulitan dalam menentukan batas-batas tanah yang akan diukur secara pasti.
- b. Permohonan tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan sehingga permohonan yang seharusnya saat itu bisa didaftarkan menjadi ditangguhkan.

- c. Kurangnya informasi yang diberikan oleh pihak Kantor Pertanahan kepada masyarakat, terutama di daerah yang jauh dari jangkauan Kantor Pertanahan.

Kendala-kendala yang timbul dari masyarakat dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan, berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Katino dan Ibu Sukatmi pada tanggal 24 & 29 Oktober 2011 sebagai berikut :

- a. Masyarakat Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan terutama di daerah pedesaan pada waktu melakukan jual beli tidak segera mendaftarkan untuk membuat akta yang baru.
- b. Masyarakat menganggap bahwa biaya yang dibebankan terlalu mahal, karena untuk mendaftarkannya mereka dikenai biaya resmi dan biaya tidak resmi. Adanya biaya-biaya tersebut, maka oleh pemilik tanah dirasakan sangat berat sehingga mereka belum mau mendaftarkan tanahnya jika tidak mempunyai uang banyak.
- c. Karena tanah yang dimiliki tidak luas dan harganya murah, sehingga biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak sebanding dengan nilai harga tanah yang dimiliki. Hal ini mendorong mereka untuk tidak mendaftarkan peralihan haknya.
- d. Adanya anggapan bahwa karena proses peralihan hak atas tanah terlalu lama disamping itu prosedurnya berbelit-belit sehingga mereka enggan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya.

4. Usaha-usaha untuk Mengatasi Kendala dalam Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan

Usaha-usaha untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam menjamin kepastian hukum di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan antara lain :

- a. Memberikan penyuluhan kepada seluruh Camat yang ada di Kabupaten Magetan dan selanjutnya menginstruksikan kepada Camat untuk memberikan penyuluhan kepada para Kepala Desa yang membawahi wilayah kerjanya agar disampaikan kepada masyarakat setempat guna meningkatkan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah.
- b. Secara rutin diadakan penyuluhan tentang prosedur, syarat pendaftaran, dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan tanah terutama bagi masyarakat yang kurang informasi tentang pendaftaran tanah.

- c. Pihak kantor setempat menginstruksikan kepada Kepala Desa agar setiap ada pertemuan sesudah selesai disinggung masalah arti penting dan tujuan pendaftaran tanah.
- d. Kantor Badan Pertanahan Nasional telah memberikan kebijaksanaan kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadarannya dan kewajiban mendaftarkan tanah miliknya dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah.
- e. Meningkatkan sumber daya manusia untuk para aparat/petugas di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
- f. Mengupayakan beberapa strategi dan cara dalam pelaksanaan dan percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai bentuk kerja lembaga pertanahan.



B. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di kecamatan Maospati Kabupaten Magetan

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan tidak terlepas dari tata cara atau prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, bagi pemohon yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Untuk memproses suatu pendaftaran peralihan hak atas tanah Kantor Pertanahan harus berdasarkan prosedur ketentuan yang berlaku sesuai undang-undang. Tentang prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena jual beli dan hibah di Kantor Pertanahan Magetan, diperoleh keterangan dari Bapak Basuki, selaku Kepala Sub-Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Magetan, bahwa untuk pelaksanaan pendaftaran peralihan tanah karena jual beli dan hibah tidak terlepas dari ketentuan yang ditetapkan dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan Pertanahan (SPPOP) Peralihan Hak – Jual Beli dan juga Hibah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang berisi ketentuan yaitu antara lain : (wawancara dengan Bapak Basuki Kasubsi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Magetan pada tanggal 7 November 2011)

commit to user

1. Standar Operasi pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Peralihan Hak – Jual beli Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan

a. Dasar hukum:

- 1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960
- 2) Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000
- 3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997
- 5) Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010
- 6) SE Ka.BPN-600-1900 tanggal 31 Juli 2003

b. Persyaratan:

- 1) Surat Pengantar dari PPAT
- 2) Surat Permohonan
- 3) Sertipikat Asli
- 4) Akta Jual Beli
- 5) Identitas dari pemegang hak dan atau kuasanya (fotocopy KTP)
- 6) Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan
- 7) Bukti pelunasan SSB BPHTB
- 8) Bukti pelunasan SSP Pph Final
- 9) SPPT PBB tahun berjalan
- 10) Ijin Pemindehan Hak, jika:
 - (a) Pemindehan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang didalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
 - (b) Pemindehan hak pakai atas tanah Negara.
- 11) Surat Pernyataan calon penerima hak, yang menyatakan :
 - (a) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahehan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 - (b) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahehan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku

(c) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform

(d) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tidak benar.

c. Biaya :

Tarif Pelayanan, pengganti PP No. 46 / 2002, yaitu PP No. 13 / 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada BPN.

1) Pelayanan Pengukuran (Pasal 4 ayat 1).

(a) Luas Tanah sampai 10 Ha (Hektar), $Tu = (L / 500 \times HSBKu) + Rp. 100.000,-$

(b) Luas Tanah diatas 10 Ha s/d 1.000 Ha, $Tu = (L / 4.000 \times HSBKu) + Rp. 14.000.000,-$

(c) Luas Tanah diatas 1.000 Ha, $Tu = (L / 10.000 \times HSBKu) + Rp.134.000.000,$

2) Pelayanan Pemeriksaan Tanah (Pasal 7 ayat 1).

$Tpa = (L / 500 \times HSBKpa) + Rp. 350.000,-$

3) Pelayanan Pendaftaran Tanah (Pasal 17 ayat 1 dan Lampirannya).

(a) Pendaftaran untuk pertama kali Rp. 50.000,-

(b) Biaya Transportasi, Konsumsi dan Akomodasi (TKA – Pasal 20 ayat 2)

(c) Biaya TKA, ditanggung sendiri oleh Pemohon. Biaya Sertifikasi Tanah.

Berdasarkan point – point tersebut diatas, maka berapa besar biaya sertifikasi tanah yang harus dibayarkan oleh Pemohon.

1) Biaya Pengukuran : $Tu = (Luas tanah / 500 \times Rp. 80.000) + Rp.100.000,-$

2) Biaya Pemeriksaan Tanah : $Tpa = (Luas Tanah / 500 \times Rp. 67.000) + Rp. 350.000,-$

3) Biaya Pendaftaran Tanah untuk pertama kali : Rp. 50.000,-
disetor ke Kantor Pertanahan Kab / Kota setempat).

4) Biaya Transportasi, Konsumsi dan Akomodasi (TKA) Rp. PM ditanggung langsung oleh Pemohon (tidak disetor ke Kantor)

5) BPHTB : $NPOP - NPOPTKP = 5 \% \times NPOPKP$

BPHTB disetor sendiri oleh Pemohon ke Kas Negara melalui Bank Milik Pemerintah (Bank BUMN).

Keterangan :

- 1) Tu – Tarif Ukur
- 2) L = Luas tanah
- 3) HSBKu = Harga satuan biaya khusus kegiatan Pengukuran yang berlaku untuk tahun berkenaan. HSBKu untuk Tahun 2010 = Rp. 80.000,-
- 4) Tpa = Tarif pemeriksaan tanah oleh Panitia A.
- 5) HSBKpa = Harga satuan biaya khusus kegiatan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A. HSBKpa untuk Tahun 2010 = Rp. 67.000,-
- 6) **NPOP** = Nilai Perolehan Objek Pajak.
- 7) **NPOPKP** = Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- 8) **NPOPTKP** = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.
NPOPTKP besarnya ditetapkan oleh Kanwil DIRJEND Pajak an. Mentari Keuangan RI, berdasarkan usulan dari PEMDA Kab / Kota setempat.
- 9) **BPHTB** (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan) sebagaimana diatur dalam UU No. 20 / 2000 jo. UU No. 21 / 1997, adalah bea yang harus dilunasi terlebih dahulu sebelum sertifikat tanahnya diterbitkan. BPHTB bersifat self assesment , artinya Wajib Pajak (Pemohon) menghitung sendiri dan menyetor sendiri BPHTBnya ke Kas Negara melalui Bank – Bank milik Pemerintah.

d. Waktu :

(3 hari) dimana 1 hari = 8 jam

e. Keterangan :

***) Jika terkena PPh di atas 60 juta usulan revisi SE KBPN tentang legalisir oleh PPAT bukan Kantah. HGB di atas HPL harus ada ijin dari pemegang HPL.

Catatan :

Ada Konsep pengendalian untuk jumlah bidang tanah yang dimiliki. Untuk Sarusun ditambahkan persyaratan AD-ART perhimpunan penghuni

2. Standar Operasi pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Peralihan Hak – Hibah Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan

a. Dasar hukum:

- 1) Undang-UndangNo. 5 Tahun 1960
- 2) Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000
- 3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997
- 5) Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010
- 6) SE Ka.BPN-600-1900 tanggal 31 Juli 2003

b. Persyaratan:

- 1) Surat Pengantar dari PPAT
- 2) Surat Permohonan
- 3) Sertipikat Asli
- 4) Akta Jual hibah
- 5) Identitas dari pemegang hak dan atau kuasanya (fotocopy KTP)
- 6) Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan
- 7) Bukti pelunasan SSB BPHTB
- 8) Bukti pelunasan SSP Pph Final
- 9) SPPT PBB tahun berjalan
- 10) Ijin Pemindahan Hak, jika:
 - (1) Pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang didalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
 - (2) Pemindahan hak pakai atas tanah Negara.
- 11) Surat Pernyataan calon penerima hak, yang menyatakan :
 - (a) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 - (b) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku
 - (c) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform
 - (d) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tidak benar

c. Biaya :

Tarif Pelayanan, pengganti PP No. 46 / 2002, yaitu PP No. 13 / 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada BPN.

1) Pelayanan Pengukuran (Pasal 4 ayat 1).

(a) Luas Tanah sampai 10 Ha (Hektar), $Tu = (L / 500 \times HSBKu) + Rp. 100.000,-$

(b) Luas Tanah diatas 10 Ha s/d 1.000 Ha, $Tu = (L / 4.000 \times HSBKu) + Rp. 14.000.000,-$

(c) Luas Tanah diatas 1.000 Ha, $Tu = (L / 10.000 \times HSBKu) + Rp.134.000.000,$

2) Pelayanan Pemeriksaan Tanah (Pasal 7 ayat 1).

$Tpa = (L / 500 \times HSBKpa) + Rp. 350.000,-$

3) Pelayanan Pendaftaran Tanah (Pasal 17 ayat 1 dan Lampirannya).

(a) Pendaftaran untuk pertama kali Rp. 50.000,-

(b) Biaya Transportasi, Konsumsi dan Akomodasi (TKA – Pasal 20 ayat 2)

(c) Biaya TKA, ditanggung sendiri oleh Pemohon. Biaya Sertifikasi Tanah.

Berdasarkan point – point tersebut diatas, maka berapa besar biaya sertifikasi tanah yang harus dibayarkan oleh Pemohon.

1) Biaya Pengukuran : $Tu = (Luas tanah / 500 \times Rp. 80.000) + Rp.100.000,-$

2) Biaya Pemeriksaan Tanah : $Tpa = (Luas Tanah / 500 \times Rp. 67.000) + Rp. 350.000,-$

3) Biaya Pendaftaran Tanah untuk pertama kali : Rp. 50.000,-
disetor ke Kantor Pertanahan Kab / Kota setempat).

4) Biaya Transportasi, Konsumsi dan Akomodasi (TKA) Rp. PM ditanggung langsung oleh Pemohon (tidak disetor ke Kantor)

5) BPHTB : $NPOP - NPOPKP = 5 \% \times NPOPKP$

BPHTB disetor sendiri oleh Pemohon ke Kas Negara melalui Bank Milik Pemerintah (Bank BUMN).

Keterangan :

1) Tu – Tarif Ukur

2) L = Luas tanah

3) HSBKu = Harga satuan biaya khusus kegiatan Pengukuran yang berlaku untuk tahun berkenaan. HSBKu untuk Tahun 2010 = Rp. 80.000,-

- 4) Tpa = Tarif pemeriksaan tanah oleh Panitia A.
- 5) HSBKpa = Harga satuan biaya khusus kegiatan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A. HSBKpa untuk Tahun 2010 = Rp. 67.000,-
- 6) **NPOP** = Nilai Perolehan Objek Pajak.
- 7) **NPOPKP** = Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- 8) **NPOPTKP** = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.
NPOPTKP besarnya ditetapkan oleh Kanwil DIRJEND Pajak an. Mentari Keuangan RI, berdasarkan usulan dari PEMDA Kab / Kota setempat.
- 9) **BPHTB** (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan) sebagaimana diatur dalam UU No. 20 / 2000 jo. UU No. 21 / 1997, adalah bea yang harus dilunasi terlebih dahulu sebelum sertifikat tanahnya diterbitkan. BPHTB bersifat self assesment , artinya Wajib Pajak (Pemohon) menghitung sendiri dan menyetor sendiri BPHTBnya ke Kas Negara melalui Bank – Bank milik Pemerintah.

d. Waktu :

(3 hari) dimana 1 hari = 8 jam

e. Keterangan :

*) dilegalisir oleh pejabat yang berwenang

***) untuk PPh apabila hibah vertikal tidak diperlukan

Dari hasil wawancara dengan Bapak Basuki pada tanggal 8 November 2011, tentang prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Magetan dengan mendasarkan pada SPOPP tersebut diperoleh gambaran sebagai berikut :

- a. Pemohon dengan membawa dokumen persyaratan datang ke Loker II;
- b. Petugas Loker II menerima dokumen, mengecek kelengkapan dokumen, bila dokumen lengkap petugas mengentry data permohonan dalam komputer, kemudian mencetak STTD (Surat Tanda Terima Dokumen) dan SPS (Surat perintah Setor) dan memberikannya kepada pemohon;
- c. Pemohon membayar blanko pendaftaran peralihan sebesar Rp. 25.000,-- (dua puluh lima ribu rupiah) ke bendahara di Loker III dan menerima kuitansi bukti pembayaran (DI. 306);
- d. Petugas Loker II menyerahkan STTD (DI. 301) kepada pemohon dan selanjutnya menyerahkan dokumen kepada petugas pelaksana Peralihan Pembebanan Hak;

- e. Petugas arsip buku tanah menyiapkan buku tanah dan menyerahkan buku tanah kepada petugas pelaksana PPH dan PPAT (Peralihan Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah);
- f. Petugas pelaksana PPH dan PPAT mengoreksi dokumen dan membuat catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertifikat;
- g. Petugas pelaksana meneruskan dokumen kepada Kasubsi PPH dan PPAT;
- h. Kasubsi PPH dan PPAT (Kepala Sub Seksi Peralihan Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah):
 - a) mengoreksi dan memvalidasi dokumen, jika tidak benar kembali ke petugas pelaksana untuk diperbaiki;
 - b) membubuhkan paraf catatan peralihan pada buku tanah dan sertifikat;
 - c) meneruskan dokumen pada Kasi HT dan PT (Kepala Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah):
- i. Kasi HT dan PT :
 - a) mengoreksi dan memvalidasi dokumen, jika tidak benar kembali ke petugas pelaksana untuk diperbaiki;
 - b) membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertifikat;
 - c) meneruskan dokumen kepada Kepala Kantor;
- j. Kepala kantor :
 - a) mengoreksi dan memvalidasi dokumen, jika tidak benar kembali ke petugas pelaksana untuk diperbaiki
 - b) membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat;
 - c) meneruskan dokumen kepada petugas pelaksana;
- k. Petugas pelaksana PPH dan PPAT :
 - a) memberikan stempel kantor;
 - b) mengembalikan buku tanah ke petugas arsip buku tanah;
 - c) menyerahkan dokumen warkah kepada petugas arsip warkah;
 - d) menyerahkan sertipikat kepada petugas Loker IV;
- l. Petugas Arsip – Buku Tanah
 - a) mencatat tanggal pengembalian Buku Tanah;
 - b) mengembalikan Buku Tanah ke tempat penyimpanan;
- Petugas Arsip – Warkah
 - Melakukan pengarsipan dokumen;
- m. Petugas Loker IV :

- a) mencetak bukti penyerahan produk;
 - b) menyerahkan sertifikat kepada pemohon;
- n. Petugas Pelaksana PPH dan PPAT :
- a) edit input dokumen;
 - b) edit catatan peralihan hak;
 - c) mencetak ulang catatan peralihan hak jika diperlukan.

Tentang segi biaya telah disebutkan dalam SPOPP, dan tentang prosedur pendaftaran dari awal sampai akhir/selesai dengan diteruskannya sertifikat yang sudah dibalik nama ke atas nama pemohon pada kenyataannya diperlukan jangka waktu sekitar 3 - 4 minggu.

Tentang pencatatan peralihan hak dalam buku tanah dan sertifikatnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditanda tangani oleh kepala Kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak

Setelah proses tersebut selesai, sertifikat yang telah berganti nama dengan nama pemegang hak yang baru maka sertifikat tersebut diserahkan kepada pemegang hak yang bersangkutan atau kuasanya.

Dari berbagai alur yang dijelaskan sebagaimana dengan didukung data yang diperoleh bahwa proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan dengan studi di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan terdapat beberapa masyarakat yang tidak melaksanakan peralihan hak atas tanah sesuai dengan prosedur yang berlaku, akan tetapi juga ada beberapa masyarakat yang melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak atas tanahnya sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Ka.BPN No 3 Tahun 1997.

2. Kendala-kendala dalam Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan

Dari hasil penelitian di lapangan diperoleh data bahwa faktor yang menjadi penghambat di dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah adalah disebabkan karena 2 faktor yaitu faktor ekonomi dan faktor hukum.

Adapun faktor ekonomi tersebut dapat berupa mahalnya biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat, hal mana tidak hanya biaya formal yang telah ditentukan melainkan faktor lainnya yang bersifat teknis. Sedangkan faktor hukumnya adalah persyaratan yang banyak prosedur seta rumit.

Namun apabila kita telusuri lebih jauh sebagaimana yang dikatakan oleh Soerjono Soekanto (2008), dikatakan ada 5 faktor yang mempengaruhi berlakunya suatu hukum yaitu :

a. Faktor hukumnya sendiri (Undang-Undang)

Dalam hal ini dibatasi pada undang-undang saja. Undang-undang dalam arti material adalah peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh Penguasa Pusat maupun Daerah yang sah.

Mengenai berlakunya undang-undang tersebut, terdapat beberapa asas yang tujuannya adalah agar undang-undang tersebut mempunyai dampak yang positif. Asas-asas tersebut antara lain:

1. Undang-undang tidak berlaku surut.
2. Undang-undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi,
3. Mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula.
4. Undang-undang yang bersifat khusus menyampingkan undang-undang yang bersifat umum, apabila pembuatnya sama.
5. Undang-undang yang berlaku belakangan, membatalkan undang-undang yang berlaku terdahulu.
6. Undang-undang tidak dapat diganggu kuat.
7. Undang-undang merupakan suatu sarana untuk mencapai kesejahteraan spiritual dan materiel bagi masyarakat maupun pribadi, melalui pelestaian ataupun pembaharuan (inovasi).

b. Faktor penegak hukumnya

Yaitu pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum. Penegak hukum merupakan golongan panutan dalam masyarakat, yang hendaknya mempunyai kemampuan-kemampuan tertentu sesuai dengan aspirasi masyarakat.

Mereka harus dapat berkomunikasi dan mendapat pengertian dari golongan sasaran, disamping mampu menjalankan atau membawakan peranan yang dapat diterima oleh mereka.

Ada beberapa halangan yang mungkin dijumpai pada penerapan peranan yang seharusnya dari golongan sasaran atau penegak hukum, Halangan-halangan tersebut, adalah:

1. Keterbatasan kemampuan untuk menempatkan diri dalam peranan pihak lain dengan siapa dia berinteraksi.
2. Tingkat aspirasi yang relatif belum tinggi.
3. Kegairahan yang sangat terbatas untuk memikirkan masa depan, sehingga sulit sekali untuk membuat proyeksi.
4. Belum ada kemampuan untuk menunda pemuasan suatu kebutuhan tertentu, terutama kebutuhan material.
5. Kurangnya daya inovatif yang sebenarnya merupakan pasangan konservatisme.

Halangan-halangan tersebut dapat diatasi dengan membiasakan diri dengan sikap-sikap, sebagai berikut:

1. Sikap yang terbuka terhadap pengalaman maupun penemuan baru.
 2. Senantiasa siap untuk menerima perubahan setelah menilai kekurangan yang ada pada saat itu.
 3. Peka terhadap masalah-masalah yang terjadi di sekitarnya.
 4. Senantiasa mempunyai informasi yang selengkap mungkin mengenai pendiriannya.
 5. Orientasi ke masa kini dan masa depan yang sebenarnya merupakan suatu urutan.
 6. Menyadari akan potensi yang ada dalam dirinya.
 7. Berpegang pada suatu perencanaan dan tidak pasrah pada nasib.
 8. Percaya pada kemampuan ilmu pengetahuan dan teknologi di dalam meningkatkan kesejahteraan umat manusia.
 9. Menyadari dan menghormati hak, kewajiban, maupun kehormatan diri sendiri dan pihak lain.
 10. Berpegang teguh pada keputusan-keputusan yang diambil atas dasar penalaran dan perhitungan yang mantap.
- c. Faktor sarana atau fasilitas pendukung pelaksana hukum

Tanpa adanya sarana atau fasilitas tertentu, maka tidak mungkin penegakan hukum akan berjalan dengan lancar. Sarana atau fasilitas tersebut antara lain,

mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup, dan seterusnya.

Sarana atau fasilitas mempunyai peran yang sangat penting dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual. Khususnya untuk sarana atau fasilitas tersebut, sebaiknya dianut jalan pikiran, sebagai berikut:

1. Yang tidak ada-diadakan yang baru betul.
2. Yang rusak atau salah-diperbaiki atau dibetulkan.
3. Yang kurang-ditambah.
4. Yang macet-dilancarkan.
5. Yang mundur atau merosot-dimajukan atau ditingkatkan.

d. Faktor masyarakat

Yaitu lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan. Penegakan hukum berasal dari masyarakat, dan bertujuan untuk mencapai kedamaian dalam masyarakat. Oleh karena itu, dipandang dari sudut tertentu, maka masyarakat dapat mempengaruhi penegakan hukum tersebut.

Masyarakat Indonesia mempunyai kecendrungan yang besar untuk mengartikan hukum dan bahkan mengidentifikasikannya dengan petugas (dalam hal ini penegak hukum sebagai pribadi). Salah satu akibatnya adalah, bahwa baik buruknya hukum senantiasa dikaitkan dengan pola perilaku penegak hukum tersebut.

e. Faktor kebudayaan

Yaitu sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup. Kebudayaan(system) hukum pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai yang merupakan konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dianuti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Pasangan nilai yang berperan dalam hukum, adalah sebagai berikut:

1. Nilai ketertiban dan nilai ketentraman.
2. Nilai jasmani/kebendaan dan nilai rohani/keakhlakan.
3. Nilai kelanggengan/konservatisme dan nilai kebaruan/inovativisme.

Di Indonesia masih berlaku hukum adat, hukum adat adalah merupakan hukum kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat.

Dengan mengacu kepada pendapat tersebut maka Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan selain dipengaruhi faktor ekonomi dan hukum juga dipengaruhi oleh faktor masyarakat dan kebudayaan.

Masyarakat beranggapan masalah biaya pendaftaran mahal karena adanya pungutan yang tidak resmi, jelas bahwa mahalnya pendaftaran tanah itu karena ada pungutan-pungutan yang dilakukan oleh oknum-oknum tertentu di luar biaya resmi yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2010. Berapa besarnya pungutan yang tidak resmi tersebut tidak ditanyakan. Namun demikian bahwa pungutan tidak resmi sehingga mengakibatkan mahalnya biaya pendaftaran peralihan tanah jelas ada dan harus ditanggulangi karena memberikan citra yang tidak baik terhadap aparat pertanahan disamping merugikan masyarakat.

Selain itu masyarakat beranggapan bahwa untuk pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah memerlukan waktu yang lama, sebenarnya hal ini tergantung bagaimana kasusnya. Misalnya peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat akan lebih cepat waktunya bila dibandingkan dengan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat.

Selain faktor tersebut di atas juga disebabkan faktor hukum, dimana dapat kita ketahui bahwa pengetahuan masyarakat tentang hukum itu sendiri khususnya tentang peralihan hak atas tanah itu sendiri bagaimana adalah seimbang dalam arti yang mengetahui dengan yang tidak mengetahui adalah sama. Hal lain juga disebabkan karena budaya hukum dan adat istiadat masyarakat setempat, yang mengakibatkan adanya persepsi yang salah dari pemegang hak milik mengenai pendaftaran peralihan hak. Adapun hal yang perlu dimaksud adalah PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

3. Usaha-usaha Untuk Mengatasi Kendala-kendala Yang Terjadi Dalam Praktek Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan.

Usaha-usaha untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam menjamin kepastian hukum di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan antara lain

- a. Penyuluhan merupakan salah satu cara yang tepat untuk mensosialisasikan kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pengetahuan masyarakat biasanya terbatas akan hal ini jika para aparat terkait tidak menjelaskan

pentingnya suatu hal tersebut kepada masyarakat. Namun hal ini juga akan menjadi masalah yang menghambat apabila aparat terkait tidak melaksanakannya dengan baik. Misalnya saja penyuluhan seharusnya dilakukan kepada semua camat yang ada di suatu kabupaten agar pada akhirnya nanti camat tersebut juga dapat menginstruksikan kepada para bawahannya. Namun dalam hal ini salah satu aparat tidak melaksanakan tugasnya dengan baik maka otomatis hal ini bukan menjadi salah satu faktor pendorong namun justru akan menjadi faktor penghambat yang sangat berpengaruh di masyarakat. Kesadaran untuk menjalankan suatu tugas tersebut seharusnya datang dari masing-masing aparat terkait karena jika aparat-aparat tersebut merasa acuh dan tidak peduli dalam hal ini maka jelas hal ini akan sangat menghambat. Ketegasan para aparat juga sangat penting agar keacuhan atau ketidakpedulian ini dapat dicegah dan tidak merugikan banyak pihak terutama masyarakat yang dalam ini sebagai pihak yang seharusnya diberi pengetahuan dalam hal ini.

- b. Sebagai kelanjutan dari pentingnya penyuluhan kepada masyarakat maka tak kalah penting adalah materi yang disampaikan. Materi adalah hal terpenting ketika suatu penyuluhan itu dilakukan. Baik dan buruk dari hasil penyuluhan ini tergantung bagaimana pula isi materi yang disampaikan. Materi ini sangat penting dan harus dipersiapkan sebaik mungkin. Biasanya materi penyuluhan ini berisi tentang prosedur, syarat pendaftaran dan lain-lain yang terkait dengan pendaftaran peralihan tanah terutama bagi masyarakat yang membutuhkan informasi tentang pendaftaran tanah. Oleh karena itu, karena pentingnya informasi ini untuk masyarakat maka materi ini tidak boleh disepelekan dan harus maksimal baik dalam penyampaian maupun kualitas materinya. Jangan sampai kualitas materi dan kesalahan penyampaian materi ini mengakibatkan terhambatnya pendaftaran tanah
- c. Pihak kantor setempat menginstruksikan kepada Kepala Desa agar setiap ada pertemuan sesudah selesai disinggung masalah arti penting dan tujuan pendaftaran tanah. Hal ini bertujuan untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa kebanyakan masyarakat yang beranggapan petak D dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah itu salah, padahal hal tersebut hanya merupakan bukti pembayaran pajak tanah. Masyarakat harus melalui prosedur yang diinstruksikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah sangat penting. Dalam hal ini aparat-aparat terkait harusnya memberikan motivasi/dorongan agar masyarakat mau

mendaftarkan tanahnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Kesadaran ini harusnya datang dari masyarakat itu sendiri namun peranan aparat disini juga penting untuk memberikan pengetahuan kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah tersebut. Namun jika masyarakat masih tidak meningkatkan kesadarannya untuk mendaftarkan tanah maka aparat terkait harus melakukan pendekatan lebih jauh agar masyarakat tergerak untuk mendaftarkan hak peralihan tanah. Jika dua pihak terkait acuh terhadap apa yang ada maka dipastikan hal ini akan menghambat jalannya pendaftaran tanah.

- e. Sumber daya manusia adalah subjek yang penting dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Subjek ini sangat berpengaruh karena sumber daya alam yang tidak baik maka akan menyebabkan dampak yang tidak baik pula untuk kedepannya. Hal ini dapat terjadi misal karena rendahnya kualitas sumber daya manusia yang menjadi aparat petugas di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Rendahnya kualitas sumber daya manusia ini bisa mengakibatkan kurang maksimalnya kinerja yang ada. Contoh lain, jika seorang aparat yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional mempunyai tingkat loyalitas yang rendah maka akan dipastikan kinerjanya di kantor tersebut tidak akan maksimal karena dia sendiri tidak mempunyai semangat kerja yang mendukungnya untuk bekerja. Oleh karena itu mencari kualitas sumber daya manusia yang baik sangat penting untuk memaksimalkan kinerja yang ada di kantor pada nantinya.
- f. Mengupayakan beberapa strategi dan cara dalam pelaksanaan dan percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai bentuk kerja lembaga pertanahan. Lembaga Pertanahan hal ini seperti PRONA, Program Ajudikasi, Konsolidasi tanah serta program sertifikasi massal swadaya lainnya seperti adanya program LARASITA (Layanan Masyarakat Untuk Sertipikat Tanah) dari Kantor Badan Pertanahan Nasional yang bersifat *mobile*, maksudnya bergerak dimana petugas berada di dalam mobil langsung menuju daerah tertentu diharapkan dapat menjangkau dan memberikan kemudahan bagi masyarakat yang terletak jauh dari Kantor Pertanahan.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian dan data diperoleh tentang pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan, maka dapat di ambil beberapa kesimpulan bahwa berdasarkan uraian-uraian dalam Bab Hasil Penelitian dan Pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Ternyata pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan belum sepenuhnya terlaksa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, bagi pemohon yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan. Untuk memproses suatu pendaftaran peralihan hak atas tanah Kantor Pertanahan harus berdasarkan prosedur ketentuan yang berlaku sesuai undang-undang, bahwa untuk pelaksanaan pendaftaran peralihan tanah karena jual beli dan hibah tidak terlepas dari ketentuan yang ditetapkan dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan Pertanahan (SPPOP). Prosedur tahapan-tahapan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan, sebagai berikut :

- a. Persiapan Pembuatan Akta

Sebelum melaksanakan pembuatan akta, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

- b. Pelaksanaan Pembuat Akta

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan

setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberi salinannya.

c. Pendaftaran Peralihan Hak

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan dokumen-dokumen yang lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan. PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan setempat dan menyerahkan tanda penerimaan tersebut kepada penerima hak. Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak.

d. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak yang lama menjadi pemegang hak yang baru oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran peralihan hak atas tanah.

2. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di kecamatan Maospati Kabupaten Magetan, disebabkan oleh beberapa faktor yaitu masyarakatnya/pemegang hak atas tanah dan Kantor Pertanahan, serta upaya untuk mengatasinya antara lain :

a. Faktor masyarakat adalah :

Masyarakat beranggapan bahwa karena proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melampaui prosedur yang berbelit-belit dan memerlukan waktu yang lama serta sebagian masyarakat menganggap untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya memerlukan biaya yang mahal menurut mereka. Di sini upaya untuk mengatasinya adalah penyuluhan merupakan salah satu cara yang tepat untuk mensosialisasikan kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pengetahuan masyarakat biasanya terbatas akan hal ini jika para aparat terkait tidak menjelaskan pentingnya suatu hal tersebut kepada masyarakat dan Pihak kantor setempat menginstruksikan kepada Kepala Desa agar setiap ada

pertemuan sesudah selesai disinggung masalah arti penting dan tujuan pendaftaran tanah.

b. Faktor Kantor Pertanahan adalah :

Kurangnya informasi yang diberikan oleh pihak Kantor Pertanahan kepada masyarakat. Diharapkan dengan adanya usaha mengatasinya melalui berbagai program penyuluhan tentang prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah mampu membuat masyarakat sadar betapa pentingnya untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya sehingga masyarakat tidak enggan lagi untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

B. SARAN

1. Perlu ditingkatkan dan digalakkan adanya sosialisasi dan penyuluhan hukum terhadap masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah khususnya terkait dengan jual beli tanah, sehingga akan dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dan menjamin kepastian hukumnya.
2. Perlu adanya peningkatan penyuluhan dari Kantor Pertanahan kepada masyarakat mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah, yang diimbangi dengan kerjasama antara pihak Kantor Pertanahan dengan aparat baik di tingkat Kecamatan maupun Kelurahan perlu ditingkatkan dan harus dibina, sehingga masyarakat akan mengerti pentingnya dan perlunya dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, hendaknya pelaksanaan peralihan pendaftaran hak atas tanah di Indonesia bukan diutamakan di daerah perkotaan tetapi pendaftaran hendaknya dilakukan di desa terutama desa yang jauh dari jangkauan, apalagi masyarakat di pedesaan kurang begitu mengerti bagaimana dan pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P Parlindungan. 1999. *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Bandung : Alumni.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Hadikusuma, Hilman. 2004. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung : Alumni.
- K.Wantjik Saleh. 1990. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Lexy J. Moleong 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosdikarya.
- Maria SW Sumarjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : Kompas.
- Nasution. 2003. *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*. Bandung : Tarsito.
- Sanapiah Faisal. 2001. *Penelitian Kualitatif (Dasar-Dasar dan Aplikasinya)*. Malang : Yayasan Asih Asah Asuh.
- Soepomo. 1996. *Bab-Bab tentang Hukum Adat*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Soerjono Soekanto. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.
- _____.2008. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Sudargo Gautama. 1981. *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*. Bandung : Alumni.

Makalah :*commit to user*

Brotosularno Soelarman. "Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP 24 Tahun 1997", Penyampaian Pada Seminar Nasional "Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Tanah Yang Terkait Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya" Yogyakarta. 1997.

Jurnal :

IDLO (International Development Law Organization). 2008. "The Significance of Land Certificates in Land Right Transfers".

Jeffrey A. Michael & Raymond B. Palmquist. 2010. Environmental Land Userrestriction and Property Values. *Vermont Journal of Environmental Law*. Vol. 11.

Rofi Wahanisa, Suhadi, Arif Hidayat, Nurul Fibrianti. (Sosialisasi Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasar PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang, :2)

Internet :

(<http://www.google.com/kn.603.slide.8.pendaftaran.karena.perubahan.data.yuridis>)>[11 November 2011 pukul 14.00 WIB]

Peraturan Perundang - undangan :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MAGETAN
Jl. Imam Bonjol No. 8a Telepon (0351) 895097
Kode Pos 63314**

SURAT KETERANGAN
NOMOR:06/2-35.20/I/2012

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan, dengan ini Menerangkan Bahwa:

Nama : RIZKIYA ANGGITIAWAN
NIM : E 0007200
Fakultas : Hukum Universitas Sebelas Maret
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah melaksanakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan Mulai Bulan Juli 2011 s/d Selesai dengan judul : ASPEK HUKUM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Demikian Untuk Menjadikan Maklum.

Magetan, 4 Januari 2012

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN MAGETAN
Plt. Kepala Sub Bagian Tata Usaha

SURATMI
NIP.19600629 198101 2 001



PEMERINTAH KABUPATEN MAGETAN
KECAMATAN MAOSPATI
Jl. Raya Maospati Nomor 41 Kode Pos 63392
Telepon (0351) 869011

SURAT KETERANGAN

Nomor : 100/ 837 /403.408/2011

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RUDY HARSONO, S.Sos
NIP : 19681201 198903 1 013
Jabatan : Camat Maospati
Alamat : Jl. Raya Maospati No. 41 Kec. Maospati Kab. Magetan

Dengan ini menerangkan dengan sesungguhnya, bahwa Mahasiswa Universitas Sebelas Maret :

Nama : RIZKIYA ANGGITIAWAN
NIM : E0007200
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah mengadakan Penelitian dalam rangka menyelesaikan Program Kesarjanaan dengan judul penelitian " ASPEK HUKUM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH " (Studi di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan)

Demikian untuk menjadikan maklum.

Maospati, 28 Desember 2011
CAMAT MAOSPATI

RUDY HARSONO, S.Sos
Pembina
NIP: 19681201 198903 1 013



KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SEBELAS MARET

PENGELOLA PENULISAN HUKUM - FAKULTAS HUKUM

Jl. Prof. Ir. Sutami 36A, Ketingan Jebres – Surakarta 57126

Telp. (0271) 664989 (pagi), 633134 (sore), 646994 psw. 313 (umum) (Dekan) Fax. 0271.664989
[http://hukum.uns.ac.id (website) – fhuns@uns.ac.id (e-mail) – http://pph.staff.hukum.uns.ac.id (blog)]

Nomor : 1904. /UN27.03.8/PP/2011
Lampiran : 1 (satu) eksemplar
Hal : **Permohonan Ijin Penelitian**

Yth. Kepala Kantor Kecamatan Maospati
Kabupaten Magetan
Di Maospati

Dengan hormat, dalam rangka pelaksanaan penyelesaian Program Kesarjanaan, kami mohonkan ijin mahasiswa tersebut dibawah ini :

Nama : Rizkiya Anggitiawan
N I M : E0007200
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum

Untuk mengadakan Penelitian dengan judul :

ASPEK HUKUM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Di
Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan)

Tempat Penelitian : Kantor Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan
Jangka waktu Penelitian : Juli 2011 s/d selesai.
Tujuan Penelitian : Proposal terlampir
Atas bantuan dan kerjasamanya, kami ucapkan terima kasih,

Surakarta, 08 JUL 2011

a.n. Dekan

Pembantu Dekan I



Dr. Hari Purwadi, S.H., M.Hum

NIP. 19641201 2005011001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SEBELAS MARET

PENGELOLA PENULISAN HUKUM - FAKULTAS HUKUM
Jl. Prof. Ir. Sutami 36A, Kentingan Jebres - Surakarta 57126

Telp. (0271) 664989 (pagi), 633134 (sore), 646994 psw. 313 (umum) (Dekan) Fax. 0271.664989
[http://hukum.uns.ac.id (website) - fhuns@uns.ac.id (e-mail) - http://pph.staff.hukum.uns.ac.id (blog)]

Nomor : /905/UN27.03.8/PP/2011
Lampiran : 1 (satu) eksemplar
Hal : **Permohonan Ijin Penelitian**

Yth. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Magetan
Di Magetan

Dengan hormat, dalam rangka pelaksanaan penyelesaian Program Kesarjanaan, kami mohonkan ijin mahasiswa tersebut dibawah ini :

Nama : Rizkiya Anggitiawan
N I M : E0007200
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum

Untuk mengadakan Penelitian dengan judul :
**ASPEK HUKUM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Di
Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan)**

Tempat Penelitian : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magetan
Jangka waktu Penelitian : Juli 2011 s/d selesai.
Tujuan Penelitian : Proposal terlampir
Atas bantuan dan kerjasamanya, kami ucapkan terima kasih,

Surakarta, 08 JUL 2011

a.n. Dekan

Pembantu Dekan I



Dr. Hari Purwadi, S.H., M.Hum
NIP. 19641201 2005011001

Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah (Studi di Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan

Transkrip wawancara dengan para informan (responden masyarakat, Bapak Katino, Bapak Basuki)

A. Responden Masyarakat

1. Bagaimana bapak/ibu melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bapak/ibu lakukan?
2. Hambatan apa yang bapak/ibu hadapi dalam melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bapak/ibu lakukan tersebut?

B. Bapak Katino

1. Mengapa ada masyarakat yang hanya melakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanahnya hanya sampai di Kelurahan atau di hadapan Kepala Desa/Lurah?
2. Kendala apa saja yang pernah bapak temukan selama ini kala masyarakat ingin melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak atas tanahnya?

C. Bapak Basuki

1. Bagaimana proses pendafrtan peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Kendala apa saja yang pernah bapak temukan selama ini kala masyarakat ingin melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak atas tanahnya dan bagaimana langkah upaya untuk mengatasi hambatan tersebut?

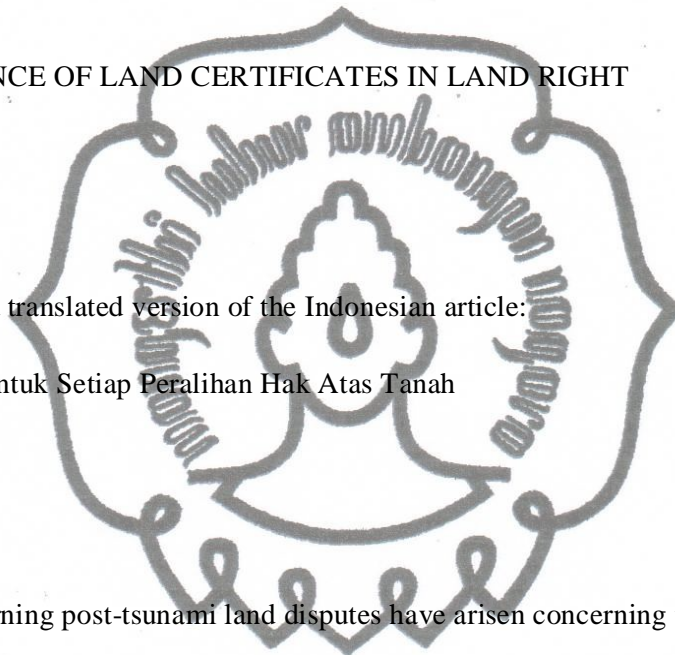
Article published in the 'ANDA DAN HUKUM DALAM KESEHARIAN' publication series

Date of Publication: February 20, 2008

THE SIGNIFICANCE OF LAND CERTIFICATES IN LAND RIGHT TRANSFERS

This document is a translated version of the Indonesian article:

Pentingnya Akta untuk Setiap Peralihan Hak Atas Tanah



Many cases concerning post-tsunami land disputes have arisen concerning the displacement of land boundary markers, transfer of land status, conflict over land rights as well as the destruction and loss of legal proof of ownership to land. Legal proofs of ownership to land include statements by the geuchik (head of village), deeds for sale and purchase of land, and land right certificates.

In relation to the above, attention should be most significantly paid to the following issue: What does it mean by having a right of ownership to land? Article 9 paragraph (2) of the Agrarian Law No. 5 year 1960 provides that every Indonesian citizen, both men and women, have equal opportunity to acquire land rights and to benefit from

such rights for themselves and their families. Further, article 20 paragraph (1) provides that ownership (hak milik) is a right that can be passed down from generation to generation and is the strongest and fullest right that individuals can enjoy over land. Meanwhile article 213 paragraph (1) of the Law No. 11 year 2006 on Governing Aceh (UUPA) requires that every Indonesian citizen living in Aceh has the right to own land according to existing laws.

Acehnese customary law also recognises rights to land. According to Pola Penguasaan Pemilikan dan Penggunaan Tanah secara Tradisional Propinsi Daerah Istimewa Aceh (Syamsidah dan Sugiarto Dakung, editor, 1984/1985) page 34, both men and women hold equal rights over land and houses and the right to benefit from such property for themselves and their families.

Under customary law in Aceh, ownership rights can be transferred through:

- (1) The clearing of new land
- (2) Gift (peunulang)
- (3) Inheritance, and
- (4) Sale and purchase.

Customary law also requires that ownership rights can be recognized where (1) permanent plants have been planted on the land, (2) clear boundaries have been marked, and (3) the land has been occupied from generation to generation so that it

is recognized by the local community.

How Rights to Lands can Be Transferred

According to Article 20 paragraph (2) of the Agrarian Law No. 5/1960, ownership rights can be transferred to other parties. Further, Article 26 paragraph (1) requires that sale and purchase transactions, exchanges, bequests, inheritance and gifts made under customary law and other acts made with the intention of transferring ownership rights and their control are regulated by Government Regulations (Peraturan Pemerintah).

Under customary law in Aceh, as quoted from Syamsidah and Sugiarto Dakung at pp. 55 and 631

, ownership rights can be transferred through: inheritance, sale, and gift.

In cases concerning the transfer of land rights through inheritance, when there is more than one heir and the transfer of the right is registered and accompanied by a legal inheritance document, the registration of the transfer of the land right or the dwelling place should be in the name of the respective heir. This should be done based on legal documents proofing identification of heirs and the legal documents on division of inheritance (Article 42 paragraph (4) of Government Regulation (PP) No 24/1997).

Land inheritance which is to be divided among more than one heir or for which there is no legal document identifying the heirs, shall be registered as having joint-owners based on legal document proofing identification of heirs and/or legal inheritance documents (Article 42 paragraph (5) of PP 24/1997).

Land ownership rights will be lost or revoked if:

A. The land is acquired by the State:

1. By revocation through Article 18 for public needs with compensation
2. Voluntarily given to the state by the owner,
3. Abandoned land
4. Through Article 21 paragraph (3) (ownership by foreign citizen after 1960) and Article 26 paragraph (2) (sale and purchase, exchange, bequest, gift through inheritance will to a foreigner)

B. The land perishes (Article 27 of Agrarian Law No.5 year 1960)

Land which is the result of land accretion or reclamation of the coastal area, tidal land, lake swamp and former rivers will come under the control of the state (Article 16 of PP 16/2005). Any land which has been declared abandoned will fall under the control of the state (Article 15 paragraph (1) of PP 36/1998).

Meanwhile, under customary law, ownership rights over land can be revoked due to:

1. Abandonment
2. Sea or river water erosion
3. Disappearance of boundary markings of cleared lands (dry garden or cultivation land that has already turned into bush or a paddy field/fish pond that no longer has any ditch)²

Loss of ownership to land is sometimes caused by changes of land status and land conditions, for instance in the cases where residential land is eroded by the sea water

2

T.I El Hakimy

and turns into fish/shrimp pond or where a piece of land on a river bank is eroded due to abrasion. However, if the fish pond or the river dry up and the missing lands appear to the surface, the owner may claim back their property even though the location shifts.

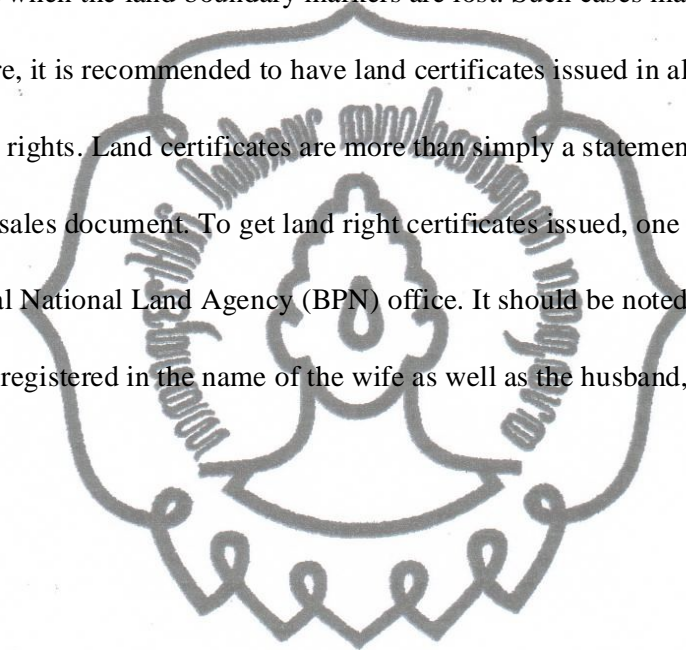
The above section showed the significance of having a land transfer document when transferring ownership of rights to another party. In some cases, especially in Aceh Besar, ownership rights of many parcels of land have been transferred without the necessary land transfer document, says Rida Wahyuni, field staff from Yayasan Bungong Jeumpa, an organisation working specifically on advocacy of land and inheritance issues. Proof of ownership is often in the form of a statement by the

elderly in the gampong, who become the witnesses when the transfer of ownership rights to land occur. In other words, transfer of rights have mainly been based on mutual trust.

Rida says that such cases are common in the gampong. While the practice may not be in conflict with the law, it should be averted as much as possible because it may lead to problems in the future when the owner of the land bequeathes their property to their heirs, especially when witnesses are already too old or dead. This practise confirms the need for a legal transfer document or right to land. Proof of ownership, either in the form of a statement from the geuchik, a land transfer document or land sales document as well as land right certificate are legal proof of ownership. They comply with the legal system in Indonesia which puts significant emphasis on documented evidence when solving disputes or cases.

Rida also says that availability of proof of evidence of land ownership will be very helpful in relocating land objects. Without such legal proof of ownership, it will normally be difficult to survey the respective land or to develop a gampong map. It is also further recommended that proofs of ownership not only be in the form of statements by the geuchik, land transfer or land sales documents. It is also recommended to have land ownership certificate issued for all transfer of land to make it easier to re-survey the land and re-issue proof of ownership. This is especially true in tsunami cases.

The certificate of ownership is commonly accompanied with a survey certificate (surat ukur), which clearly states the boundary markers of the land as well as the picture and position of the land. Land transfer/land sales documents or statements by the geuchik only describe boundary markers in very simple ways which make it difficult to re-survey the land when the land boundary markers are lost. Such cases may lead to disputes. Therefore, it is recommended to have land certificates issued in all transfers of land ownership rights. Land certificates are more than simply a statement from the geuchik or a land sales document. To get land right certificates issued, one has to register at the local National Land Agency (BPN) office. It should be noted that ownership can be registered in the name of the wife as well as the husband, as well as joint ownership.



Jeffrey A. Michael

!

& Raymond B. Palmquist

!!

TABLE OF CONTENTS

Introduction	437
I. The Theory of How Legal Restrictions Affect Land Values	439
A. Land Use Supply and Demand	439
B. Urban Land Models	440
C. Hedonic Studies	444
D. Theoretical Literature on Environmental Land Use Policies.....	445
E. Towards a Comprehensive Predictive Model	447
II. Empirical Studies of the Effects of Legal Restrictions on Land Values	450
A. Methodological Challenges	450
B. Urban Growth Boundaries	453
C. Minimum Lot Zoning	454
D. General Building Restrictions, Wetlands, and Watersheds	457
E. Conservation Easements	460
III. Analysis, Future Research Needs, and Practical Implications	462
Conclusion	464

INTRODUCTION

commit to user

The effects of land use restrictions on property values is an important, cross-cutting issue in the fields of land use and natural resource management. Yet this issue has been under-examined, at least in a form that would be helpful to judges, legal advocates, regulators, conservationists, planners, and others who deal, in a variety of different

! Eberhardt School of Business, University of the Pacific. The authors are grateful to John D. Echeverria for useful comments and support during the research that generated this paper.

The Packard Foundation provided financial support for the project.

!! Department of Economics, North Carolina State University.

ENVIRONMENTAL LAND USE RESTRICTION AND
PROPERTY VALUES 438 VERMONT JOURNAL OF ENVIRONMENTAL LAW [Vol.

11

legal and policy contexts, with restrictions affecting land value. This article seeks to fill that gap.

In the United States, we employ a myriad of techniques to protect and manage private real property to achieve environmental goals. The focus of this paper is legal restrictions on the use of private property. Such restrictions can be imposed through legislative mandates, such as growth management laws, minimum lot size or density restrictions, agricultural, and open space zoning, and so forth.

They may also be imposed

voluntarily through the donation or purchase of easements or other interests in land. Some legal restrictions are designed to endure in perpetuity (e.g., most conservation easements), while others are designed to remain in effect for a finite period (e.g., development moratoria).

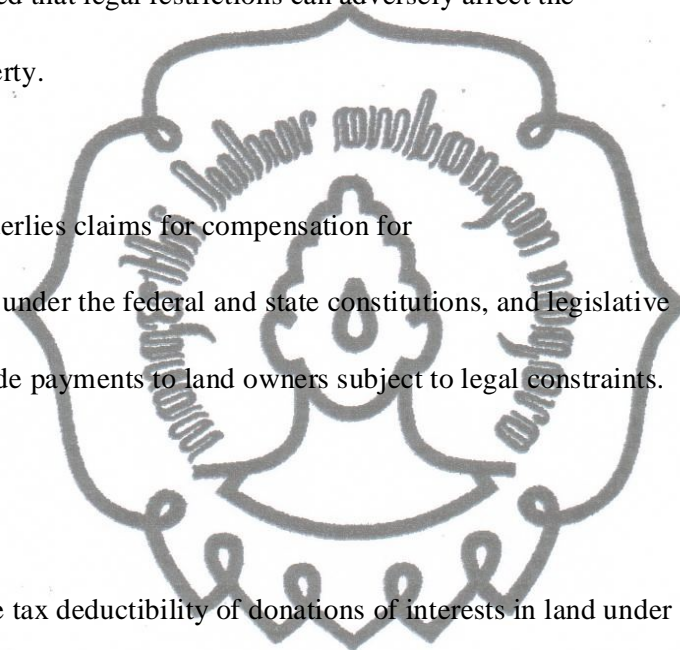
It is widely assumed that legal restrictions can adversely affect the value of real property.

2

This premise underlies claims for compensation for regulatory takings under the federal and state constitutions, and legislative proposals to provide payments to land owners subject to legal constraints.

3

It also supports the tax deductibility of donations of interests in land under the tax code. However, contrary to this general assumption, restrictions may also positively affect land values, and the positive effects of restrictions may offset, at least in part, their negative effects. For example, a regulation can positively affect property values by limiting the supply of developable land and/or by enhancing environmental amenities that increase demand for property. The positive effects of legal restrictions can be felt by the properties subject to the restrictions (direct effects) as well as by properties not subject to the restrictions (indirect effects). A full and accurate accounting of the effects of legal restrictions on property values



requires consideration of both the negative and positive effects.

The purpose of this article is to synthesize the current theoretical understanding of how legal restrictions affect land values as well as the results of the valuable (albeit limited) empirical research on this topic.

1. See, e.g., WILLIAM A. FISCHER, DO GROWTH CONTROLS MATTER? A REVIEW OF EMPIRICAL EVIDENCE ON THE EFFECTIVENESS AND EFFICIENCY OF LOCAL GOVERNMENT LAND USE REGULATION 2 (Lincoln Institute of Land Policy 1990) (listing growth control devices used by local governments under their police powers); Alan W. Evans, The Land Market and Government Intervention, in HANDBOOK OF REGIONAL AND URBAN ECONOMICS 1637 (E.S. Mills & P. Cheshire eds., Elsevier Science 1999) (describing government intervention in land markets via controls on use of land); John M. Quigley & Larry A. Rosenthal, The Effects of Land Use Regulation on the Price of Housing: What Do We Know? What Can We Learn?, 8 CITYSCAPE: J. OF POL'Y DEV. AND RES. 69 (2005) (reviewing literature describing effects of various land use regulatory practices on property values).
2. William K. Jaeger, The Effects of Land-Use Regulations on Property Values, 36 ENVTL. L. 105, 105–07 (2006).
3. Id. 2010] Environmental Land Use Restriction and Property Values 439

Section I provides a theoretical framework for understanding how legal restrictions affect property values, including descriptions of the supply and demand factors that determine land prices, the models economists use to understand the effects of legal restrictions in urban land markets, and the so-called “hedonic methodology” economists sometimes use to identify specific determinants of land value. Section I concludes with a description of a comprehensive analytic framework for understanding how land use restrictions affect land prices and urban form under different assumptions. Section II describes the results of various empirical studies that have been conducted to test theoretical predictions with actual market data under different policy scenarios. Section III seeks to reconcile the empirical findings with the theoretical predictions by drawing some general conclusions about how legal restrictions apparently affect land values, identify potentially fruitful areas for future research, and describe some of the broader legal and policy implications of our analysis. Section IV provides a short conclusion to the article.

I. THE THEORY OF HOW LEGAL RESTRICTIONS AFFECT LAND VALUES

This section lays out the theory of how legal restrictions on land use affect the value of private property and describes some models that help illustrate the effects of different policies on property values and urban form.

A. Land Use Supply and Demand

Regulations and other land use policies can affect supply in urban land

markets by withdrawing land from residential or other uses. In simple terms, more restrictions are likely to mean less developable land. However, the effects of restrictions on the market for land may not be completely straightforward. For example, regulations may lead builders to change the ratios of land to structure that are used in constructing housing. In other words, if less land is available, builders may tend to build on smaller lots. On the demand side, land use restrictions can provide a range of amenities that increase demand. These may include visual amenities, recreational opportunities, preservation of agricultural life styles, or just the satisfaction from knowing that land is being preserved in an undeveloped state. These amenities will positively affect the demand for land if valued by prospective purchasers of property in the community. Other policies affecting the degree of crowding in the community or the costs of transportation may also affect demand. 440 VERMONT JOURNAL OF ENVIRONMENTAL LAW [Vol. 11

The logical next question is: how do supply and demand interact to determine land prices and shape urban areas?

B. Urban Land Models

Economists have developed simple models designed to represent the economic forces at work in urban land markets. These models are highly simplified versions of what are actually very complex systems. The primary value of these models is to illustrate how individuals may behave and how properties may be affected in urban markets, and to identify

commit to user

potentially interesting questions to be explored through empirical research.

4

Models for urban land markets are more complex than models for other kinds of goods and services because location and spatial effects are crucial in models for urban land markets. In addition, market prices for land are the product of a number of complex factors: the different alternative uses for the land, the mobility of residents, the complexity of the primary commodity associated with land (housing), and possible effects that are external to the markets. Fortunately, fairly simple spatial equilibrium models have proven quite robust over the years.

The simplest model involves a monocentric urban area in which residents commute to work in the center of the area and live at various distances from the center. In reality, cities have many locations for work and shopping, and residents differ in income and other characteristics, but this type of model yields useful insights even if these complexities are ignored.

This model assumes that the typical individual derives satisfaction from all the many goods she consumes, including housing. All of the choices a person makes among all non-housing goods can be treated, for convenience, as a single good. Thus, the individual can be said to derive satisfaction (utility) from this composite good and from housing. Housing is a spatial good because location affects the level of services and the cost

of the services. When an individual chooses a particular house, the person chooses not only the physical structure but also a physical location, the attractiveness of which is affected by, among other things, the quality of the surrounding environment. In addition, if one lives further out from the center, transportation costs are greater. They are less the closer one lives to the center.

4. For a more technical survey of these models, see generally Jan K. Brueckner, The Structure Of Urban Equilibria: A Unified Treatment Of The Muth-Mills Model, in 2 HANDBOOK OF REGIONAL AND URBAN ECONOMICS 821 (E. S. Mills ed., Elsevier Science 1987). 2010] Environmental Land Use Restriction and Property Values 441

If land prices, or land rent and everything else other than transportation costs, were the same at all locations, each individual would prefer to live closer to the center. As a result, this model posits that competition for close-in locations will bid up land prices, and that prices will therefore increase with proximity to the center. In addition, construction at locations near the center will use relatively less land and relatively more capital. Thus, the model predicts that the density (individuals per acre) will be higher near the center and lower near the outer edge of the urban area. Finally, the model predicts that, starting at the center, land values will at first fall rapidly as one moves out from the center but then fall more slowly further out. This is referred to as the rent gradient.

5

At the outer edge of the urban area, the price of land for urban use is expected to be equal to the price of land in agricultural use.

The reality in many urban areas generally conforms to this model.

Except in some blighted areas near older central cities, land prices tend to be higher in urban centers and decline with distance from the center. In addition, the skyline of a city tends to be taller in the urban center, confirming the existence of a land price gradient and supporting the theory that higher land prices mean that structural capital (tall buildings) will be substituted for land.

Economists commonly elaborate upon this basic urban model in one of two ways. The first modification is called a small open urban model and the second is called a closed urban model.

6

Each of these models is based on a different assumption about the relationship between a particular urban area and the surrounding region. While neither model captures the complexities of the real world, they are useful theoretical constructs.

In the small open model, an urban area is assumed to be one of many urban areas in a larger region, and it is further assumed that residents can move easily among different urban areas. Under these assumptions, the level of satisfaction (utility) will be the same for residents in all urban areas.

This is because otherwise, given the assumption of ready mobility, residents could always make themselves better off by moving to another city. An urban area is deemed small relative to the region as a whole if policy changes in that area will not affect land values across the region. In other words, even though a new policy in the small open urban area may affect prices for individual properties, it will not affect the overall pattern of

5. William C. Wheaton, Monocentric Models of Urban Land Use: Contributions and Criticism, in CURRENT ISSUES IN URBAN ECONOMICS 107, 112 (Peter Mieszkowski & Mahlon Straszheim eds., 1979).

6. See generally A. Mitchell Polinsky & Steven Shavell, Amenities and Property Values in a Model of an Urban Area, 5 J. PUB. ECON. 119 (1976). 442 VERMONT JOURNAL OF ENVIRONMENTAL LAW [Vol. 11

prices across the region. If a policy increases the attractiveness of an area, the outer limit of the urban area should expand as new people move in.

Evaluating the impacts of a new policy in a small open city is relatively straightforward because an increase or decrease in the price of lands affected by the policy will provide a measure of all the benefits or losses from adoption of the policy. This is because, under the open urban area model, the level of satisfaction of the residents remains unchanged.

Therefore, any change in land prices captures all of the effects of the policy change.

In the closed urban model, it is assumed that the area is not embedded within a larger region and that there is not easy migration in and out of the area. Thus, at any particular point in time, the population of the area is assumed to be fixed. Under this model, in contrast to the small open model, the level of satisfaction (utility) may vary in response to public policies.

Moreover, if a new policy affects a substantial number of properties in a closed urban area, land prices may change throughout the area. The new policy may also result in a change in the location of the urban area's outer limit.

The differences between these models can be illustrated by the expected responses to various external events. For example, agricultural land owners might see their incomes rise as a result of an increase in commodity prices. Under the small open model, such an increase in agricultural income is expected to lead to an increase in agricultural land prices (rents) and cause the urban boundary to shrink (or to expand slower than it otherwise would) because land at the urban boundary is now more valuable in agricultural use. Under this model, a change in agricultural land prices will have no effect on the prices of urban land and housing. This is because the returns from ownership of urban land will be determined by conditions across the region. By contrast, a change in income levels throughout the community will have different effects. If income increases in a city, the limit of the urban area will expand, land and housing prices will increase, and housing density will increase. If transportation costs

increase, the effects would be just the opposite of those felt from an increase in income.

The predicted effects under the closed urban model are more complex.

If agricultural land prices increase, the urban boundary will shrink as it does under the open urban model. However, land and housing prices will now

increase, as will density, because residents will be unable to move between

cities as in the open model. If income increases, the urban area will again

become enlarged and the price gradient will become flatter. This is because

the increase in income will lead to an increase in the demand for housing 2010]

Environmental Land Use Restriction and Property Values 443

and land, which is cheaper farther from the center. Again, if transportation

costs increase, the effect will be just the opposite.

In the real world, of course, public policies do not produce results that

exactly match the predictions generated by either of these two stylized

models, but they can provide guidance on potential effects of a policy.

Whether one model or the other will be more useful in any particular case

depends on the circumstances. For example, in the short run, the cost of

moving between cities in response to a new policy is quite high. As a

result, a closed city model may be more appropriate for modeling short-run

effects. However, in the long run, movement between cities will occur for a

variety of different reasons and the policy may affect many individual

decisions about whether and where to move. Thus, an open city model may

be more appropriate to predict long-term effects.

Furthermore, if a new policy affects only a small fraction of the properties in a particular urban area, it may be reasonable to assume that land prices elsewhere in the area will not change significantly. Because people can move within the urban area to adjust to the policy change, the open city model may be appropriate, even if the overall urban area is closed. This is analogous to the concept of a localized externality in hedonic studies.

7

On the other hand, if the policy affects a significant fraction of the properties within an urban area, then modeling the urban area as closed is probably more appropriate. For example, suppose a municipal government purchases fifty acres of undeveloped land for a park. Setting aside this open space may well influence the value of neighboring land. However, the affected lands will be a small part of the urban area, and establishing the park will probably not influence land prices in the area overall. It would probably be appropriate to evaluate such a government action using the small open model. On the other hand, if a growth boundary were established around an entire urban area, this policy might affect property prices throughout the urban area. The appropriate model in this case may be the closed model.

While these relatively simple models explain a great deal about the structure of urban areas, they are static in the sense that they provide a snapshot of an urban area at a particular point in time. However, many land

use policies are specifically designed to respond to dynamic changes, such as the ongoing growth of an urban area. Some land use policy research has adapted the static models described above, while others have used dynamic

7. Raymond B. Palmquist, Valuing Localized Externalities, 31 J. URB. ECON. 59 (1992).
444 VERMONT JOURNAL OF ENVIRONMENTAL LAW [Vol.

11

models.

8

Dynamic versions of these urban models incorporate changes in population and income over time and track the evolution of the urban area.

C. Hedonic Studies

The urban models discussed above produce housing by combining structural capital and land. These models do not consider variety in housing. To determine the effects of environmental amenities on property values economists generally turn to hedonic studies.

9

In simple terms, hedonic analysis seeks to estimate the value of a particular feature or characteristic of a differentiated market good, such as land or housing. For example, the price of a house varies with square feet of living space, age of structure, number of baths, lot size, location, and so on. Hedonic analysis seeks to isolate the contribution of the particular characteristic being studied

to the good's value. In the case of housing this might be some feature of the structure (such as the presence of a fireplace) or some characteristic of the community (such as proximity to preserved agricultural lands). The basic features of urban economic models can provide insights in designing hedonic studies.

Both urban land models and hedonic models address land prices and other characteristics of the land, but they do so in very different ways. In urban models, spatial location is all important, whereas spatial location is only one of many factors studied in hedonic models. For example, the distance to a park or the distance to downtown may be included in a hedonic model, but these are only a few of the many determinants of property value. In addition, urban models generally treat housing services as a homogeneous product with a constant price at any given location. Hedonic models, however, generally recognize the diversity of housing by including many different characteristics of housing units.

As we discuss below, most of the empirical studies conducted to date addressing the negative as well as positive effects of regulatory action on property values have utilized the hedonic method.

8. See, e.g., William C. Wheaton, Urban Residential Growth Under Perfect Foresight, 12 J. URB. ECON. 1, 1 (1982); Masahisa Fujita, Spatial Patterns of Residential Development, 12 J. URB.

ECON. 22–52 (1982); Dennis R. Capozza & Robert W. Helsley, *The Fundamentals of Land Prices and*

Urban Growth, 26 J. URB. ECON. 295–306 (1989).

9. See generally Sherwin Rosen, *Hedonic Prices and Implicit Markets: Product*

Differentiation in Pure Competition, 82 J. POL. ECON. 34 (1974). 2010] *Environmental Land Use Restriction and Property Values* 445

D. Theoretical Literature on Environmental Land Use Policies

There is a small body of theoretical literature that seeks to predict the effects of specific environmental policies—such as establishment of urban growth boundaries and open space programs—on land values and urban form. Generally speaking, the literature tends to support the expectation that land use policies are likely to have complex and sometimes conflicting effects.

An urban growth boundary can have two effects on land values within a city. First, it may restrict the supply of land within the city, and second, it may increase demand for land in that city. Much of the early literature focused only on the supply restriction. The supply restriction will raise land values for developed parcels but reduce land values for parcels outside the boundary where development is no longer allowed. On the developed parcels, there is no net societal gain from the supply restriction because the landlords' gain is offset by the loss to residents from paying higher rents. There is a net loss on undeveloped, restricted parcels since the landlords have lower land values and there are no residents to offset this loss.

However, the urban growth boundary may also affect demand, and this can increase property values and welfare. The increase in demand may result because the growth restriction mitigates negative externalities and congestion resulting from growth, or because it enhances amenities, such as open space. These demand effects would create a gain in the value of the unrestricted land, and they may also offset the loss on the restricted properties. To our knowledge, this point has not typically been raised. We return to this point in the next section.

One of the most accessible theoretical analyses of urban growth boundaries is by Engle, Navarro, and Carson.

10

They analyze the effects of growth controls on a small open city. Migration into and out of this city comes from elsewhere in the system of cities, and the changes in the small open city do not significantly affect prices in the rest of the system.

However, changes in the rest of the system do influence the small open city.

They assume an external shock in the other cities causes a drop in utility and results in migration to the small open city. By framing the problem in this way, they are able to analyze the inherently dynamic issue of growth in a static model. This growth (migration) causes land rents to be bid up in the small open city, and the urban boundary expands if there are no growth controls.

10. See generally Robert Engle, Peter Navarro & Richard Carson, On the Theory of Growth Controls, 32 J. URB. ECON. 269 (1992). 446 VERMONT JOURNAL OF ENVIRONMENTAL LAW [Vol. 11

If growth controls are imposed, the authors considered two possible scenarios. Under the first scenario, growth is assumed to have no adverse effects (congestion, pollution, etc.) on the community. While the urban growth boundary prevents the city from expanding, rents inside the boundary rise to the same level that they would without the growth boundary. This is because migration between cities means that utility levels are the same throughout the system. However, rents on land between the initial urban boundary and the boundary that would have existed if the city had been allowed to expand are lost. There is a net reduction in utility in the community when the growth control is imposed.

Under the second scenario, it is assumed that population growth in the small open city would produce various environmental harms, such as congestion. In the absence of an urban growth boundary, the city expands but the rent gradient becomes flatter as the population expands. This is because the congestion lowers utility, and this must be offset by a reduction in land rents. However, with the growth boundary, the increase in congestion is eliminated and total rents increase. Within the urban growth boundary, land rent will be higher than if the growth boundary had not been imposed. Thus, according to the theoretical model, a growth boundary can increase societal welfare even when land rents are lost on the land outside

the urban growth boundary.

Bento, Franco, and Kaffine examine the effects of urban growth boundaries designed to control sprawl.

11

In their model, households directly receive satisfaction from what they refer to as open space, as well as housing and the composite good.

12

However, they restrict open space to be space at the urban boundary, deriving the marginal effect of different amounts of this type of open space on rents. They show, theoretically, that an urban growth boundary can increase land rents and have positive net welfare effects. Using numerical simulations to illustrate the effects of their model, they find that restricting development on 12% of the land would provide the greatest net benefit. Obviously, the optimal level of restriction estimated by the model depends on the assumed values of its parameters, but the simulation demonstrates the possibility of welfare enhancing regulations in the presence of externalities.

While the preceding articles use a static approach, Brueckner employs a dynamic approach to analyze the effects of growth control measures.

13

He

11. Antonio Bento, Sofia F Franco & Daniel Kaffine, The Efficiency and Distributional Impacts of Alternative Anti-Sprawl Policies, 59 J. URB. ECON. 121–41 (2006).

12. Id. at 133.

13. Jan K. Brueckner, Growth Controls and Land Values in an Open City, 66 LAND ECON. 237,

237 (1990). 2010] Environmental Land Use Restriction and Property Values 447

assumes an open urban area and a population externality to represent the adverse effects of population growth on current residents.

14

He concludes

that a growth control policy increases the value of developed land because reducing the population externality increases future rents. With undeveloped land, he finds two countervailing effects. The growth control slows development, delaying the higher land rents that development would provide. On the other hand, he also finds that growth control exerts a positive influence on property values once the growth control is eased and development is allowed.

Yang and Fujita develop a model where an open space policy provides utility directly but also removes land from residential use.

15

They assume

that open space is a pure public good for those who live at the same distance from the central business district as the open space, and that it is

not valued by those at other distances.

16

They then solve for the optimal open space and also for the market outcome. They conclude that the optimal distribution of open space is in pie-shaped wedges emanating from the central business district and alternating with pie-shaped wedges of residential land. They also conclude that the market solution fails to achieve this because the open space is a public good and thus underprovided.

Minimum lot size requirements are widely used by communities to preserve community open space, but we are not aware of any economic studies that consider the possibility that larger lot sizes may confer benefits on surrounding residents. Most of the theoretical work on minimum lot size requirements examines their effect on municipal finances.

17

This appears to be one of the gaps in the economic literature relating to the effects of environmental restrictions on property values, a topic to which we return in the final section of this paper.

E. Towards a Comprehensive Predictive Model

With this understanding of the theory describing how government policies affect land values and urban form, it is possible to construct a

14. Id. at 237–38, 246–47.

15. C. H. Yang & M. Fujita, Urban Spatial Structure with Open Space, 15 ENV'T & PLAN.
A 67

(1983).

16. Id.

17. S. Bucovetsky, On the Effects of Minimum-Lot-Size Zoning, 15 ECON. LETTERS
189–93

(1984); Vernon J. Henderson, The Impact of Zoning Policies Which Regulate Housing
Quality, 18 J.

URB. ECON. 302, 309–10 (1985); Geoffrey K. Turnbull, A Comparative Dynamic Analysis
of Zoning in

a Growing City, 29 J. URB. ECON. 235–48 (1991). 448 VERMONT JOURNAL OF
ENVIRONMENTAL LAW [Vol. 11]

comprehensive analytic framework to predict how land policies may affect
real estate prices.

First, this framework draws a distinction about the expected
consequences of a land use or environmental policy depending upon
whether or not it generates an amenity effect. This generic term is intended
to refer broadly to the effects of policies that provide environmental
benefits or preclude environmental deterioration. If there is no amenity
effect, then the model posits that land use policies can positively affect land
values only through supply restrictions, where the supply of land for certain
types of uses is limited.

Second, the model draws a distinction between the direct and indirect

effects of public policies on land prices. For example, a policy has a direct effect on land that is outside an urban growth boundary and cannot be developed, but that otherwise would have been developed. Similarly, minimum lot size zoning has a direct effect on lands subject to the zoning restrictions. On the other hand, public policies also have indirect effects on lands that are affected by the policies but are not directly subject to them.

For example, land prices inside an urban growth boundary may be indirectly affected by an urban growth boundary and unzoned lands may be indirectly affected by zoning of other lands.

Under the open city model, if there are no amenity effects, the prices of lands directly affected by a land use restriction will fall. This is to be expected because the land can no longer be developed or can no longer be developed as intensively. The prices of lands that are not directly affected will not change if there are no amenity effects. As a result of the open city assumption, price levels of these lands are determined by the broader economy and are not influenced by the policy.

In contrast, if there are amenity effects, the predictions are quite different. The effect on the land that is directly affected depends on the policy. If land is completely withdrawn from urban use, the price of this land will decrease. However, if some development is still possible, there will be two effects moving in opposite directions. The supply restriction still reduces land prices, but the amenity effect will cause prices to move in the opposite direction. The net effect is indeterminate as a matter of theory

and has to be determined empirically. If an empirical study found no effect or a positive effect from a policy on the value of directly affected lands, this evidence would suggest an amenity benefit from the policy.

When one considers the properties indirectly affected, the ambiguity disappears. If there is an amenity effect, it will lead to an increase in the prices of parcels that indirectly benefit from the policy. Thus, there are two potential tests for an amenity effect. First, if the policy has a non-negative effect on properties directly affected, this is evidence of an amenity effect. 2010]

Environmental Land Use Restriction and Property Values 449

Alternatively, if the policy has positive effect on properties that are indirectly affected, this also shows an amenity effect.

Under the closed city model, the predictions are a little different, and one of the tests described above no longer works. If there are no amenity effects, the prices of properties directly affected will still decline. But the prices of properties that are not directly affected will now rise, rather than remain unchanged as in the open city case. This is due to the fact that supply restrictions, when they are binding, should increase land values.

This makes an empirical test of the amenity effect on properties indirectly affected more difficult because the supply restriction moves land prices in the same direction as the amenity effect.

If there is an amenity effect under the closed city model, properties that are directly affected will exhibit two countervailing effects: a positive amenity effect and a negative supply restriction effect. If the amenity effect

is strong enough on these properties, land prices may be unchanged or increase as before. The amenity effect on properties that are indirectly affected will still be positive, but so is the supply restriction effect. Unless one can separately measure these effects, one cannot conclude unambiguously that there is or is not an amenity effect. On the other hand, in an empirical study, if the amenity effect is localized and the supply restriction affects a larger area, it may be possible to disaggregate the amenity effect from the supply effect.

Table 1.

The table above summarizes the model's predictions of how legal restrictions affect land prices. In every case, the impact on indirectly affected properties is more positive than on directly affected properties.

Indirectly affected properties increase in price in all scenarios, except under the open city model, under the assumption that there are no amenity effects

Model

Properties Directly

Affected by the

Regulation

Properties Indirectly

commit to user

Affected by the

Regulation

Open city, no amenity

effect

Decrease No Change

Open city, amenity

effect

Uncertain Increase

Closed city, no

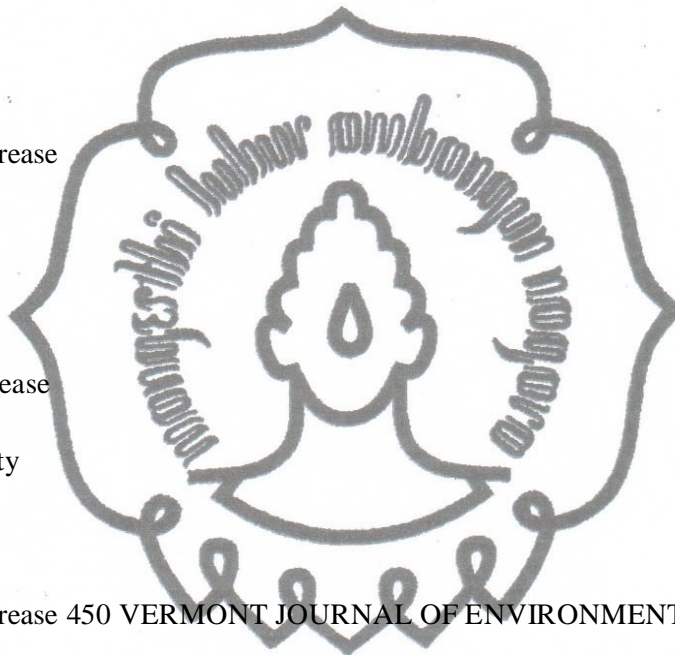
amenity effect

Decrease Increase

Closed city, amenity

effect

Uncertain Increase 450 VERMONT JOURNAL OF ENVIRONMENTAL LAW [Vol.



when the effect is neutral. So long as regulations are assumed to have some positive amenity effect (a reasonable assumption in many cases), the model indicates that the net effect of the restriction on directly affected properties is uncertain. In other words, the actual effects of environmentally protective policies on directly affected lands can only be definitively settled through empirical research.

These results highlight the importance of the caution offered by Jaeger about not confusing positive impacts on indirectly affected properties with

commit to user

negative effects on regulated properties.

18

If land prices are higher on unrestricted (indirectly affected) properties than restricted (directly affected) properties, the difference is likely to be due to, at least in part, the positive effect of the restriction on indirectly affected properties. Thus, the difference cannot properly be attributed to a negative impact of legal restrictions on land values. Only if a policy fits the open city model and there is no amenity effect can the price difference be taken to measure the negative effect of legal restrictions on restricted landowners.

II. EMPIRICAL STUDIES OF THE EFFECTS OF LEGAL RESTRICTIONS ON LAND VALUES

Empirical analysis of real property markets is critical to validating the foregoing theoretical predictions, determining the net impact on real property prices in situations where there are offsetting negative and positive impacts, and determining the magnitude of any gains or losses associated with restrictions. We first discuss some of the methodological challenges these types of studies present, and then turn to a summary of the findings of the most pertinent studies.

A. Methodological Challenges

It is important to distinguish between traditional appraisal techniques for measuring the effects of legal restrictions on land values and the approach to this issue generally taken by economists. The most common

appraisal technique is to examine a small group of comparable sales, whereas economists generally use large samples of data and statistical models. The comparable sales approach to appraisals identifies a small number (typically three) of recently sold properties that are most like the property being appraised. Then, the appraiser makes adjustments in value

18. See Jaeger, *supra* note 2, at 105–07 (making the distinction between “the effect of a land-use regulation on property values and the value of an individual exemption to a land-use regulation”). 2010] *Environmental Land Use Restriction and Property Values* 451

for the differences in the attributes between the comparable properties and the property being appraised. If the difference is in a common attribute, such as number of square feet of heated area, appraisers have reliable evidence on the necessary adjustments.

However, for legal restrictions and environmental amenities, the comparable sales approach has many problems. Unlike physical property characteristics such as a bathroom or fireplace, many environmental and land use restrictions affect supply and demand in the entire market. As discussed in the previous section, environmental regulations can have significant positive indirect effects on the value of parcels that are not directly subject to the regulation. Thus, the difference in observed values between comparable restricted and unrestricted parcels reflects both direct and indirect effects, and appraisals based on comparable sales will

overestimate the effect of environmental restrictions on property values.

When comparable sales of restricted parcels are not available, appraisals will sometimes use an income approach to estimate a property's restricted value. For example, development could be restricted on a parcel, but agriculture or other income producing uses are still allowed. The restricted value of the property would be set at the present value of estimated future cash earnings of the parcel. The income approach will also lead appraisals to overestimate the effect of environmental restrictions because it ignores the contribution of environmental amenities to the restricted properties value and includes indirect positive effects on unrestricted properties like the comparable sales approach.

Economists prefer to use hedonic studies of actual transactions and consider as many characteristics of the properties as possible. They seek to use estimators that control for the various factors that remain unobservable. Ideally, they would be able to use data from before and after the restriction was imposed. Such techniques will potentially allow the price effects of a restriction to be separated into the effects due to supply restriction, amenity creation, and external effects from other properties.

Hedonic studies use regressions, where land values or property values explain the characteristics of the properties, including the regulations which restrict the use of the property. However, there are often other unobserved factors influencing land values, and this can create a statistical problem known as endogeneity. If an explanatory variable such as the presence of a

land use regulation is correlated with important, unobserved variables, the endogeneity problem can create unreliable results. For example, a regression may show that development restrictions have positive impacts on property prices, but if wealthier communities are more likely to adopt restrictions, the regression could be measuring, at least in part, the impact of unobserved community characteristics such as affluence rather than the effect of the restriction itself. To use another example, a regression showing that conservation easements have no adverse impact on property values may be misleading if properties placed under conservation easement tend to be higher priced for unobserved reasons. Much of the earlier empirical research did not adequately address the problem of endogeneity.

19

Empirical studies can attempt to account for endogeneity in several ways. One technique uses a two-step method where the first step estimates the probability that the regulation is imposed based on the attributes of the land and community, and the second step regresses property values against characteristics and incorporates results from the first step to control for the endogeneity.

20

Another technique replaces the regulation variables with instrumental variables that are correlated with the regulation variable but

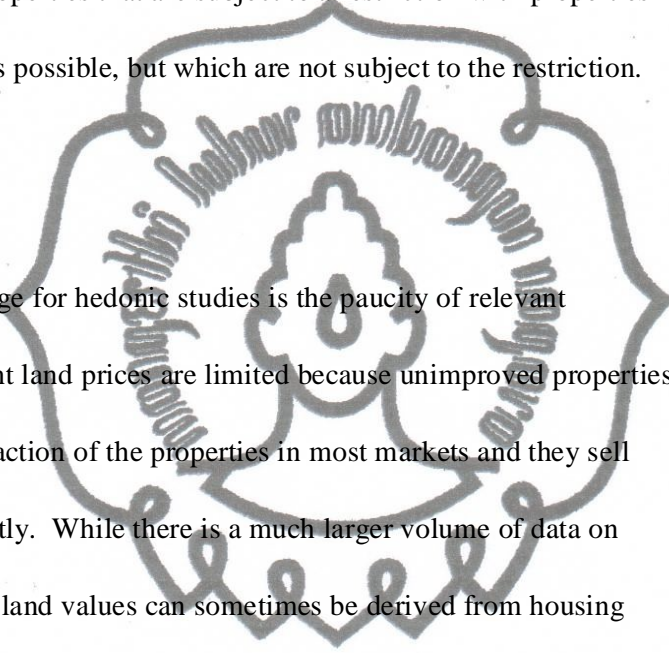
commit to user

not with the unobserved components of the error term of the regression.

21

Unfortunately, such instruments are often difficult to identify, limiting the effectiveness of this technique. Finally, matching models can be used to attempt to match properties that are subject to a restriction with properties that are as similar as possible, but which are not subject to the restriction.

22



Yet another challenge for hedonic studies is the paucity of relevant data. Data on vacant land prices are limited because unimproved properties represent a small fraction of the properties in most markets and they sell relatively infrequently. While there is a much larger volume of data on housing prices, and land values can sometimes be derived from housing data, this type of computation can be fraught with difficulties. Ideally, our review of the relevant literature would be limited to studies of vacant, unimproved land that account for potentially endogenous regulations. Unfortunately, there are few studies that meet these criteria, as discussed below.

19. See John M. Quigley & Larry A. Rosenthal, *The Effects of Land Use Regulation on the Price of Housing: What Do We Know? What Can We Learn?*, 8 CITYSCAPE: J. OF POL'Y

(2005) (noting that “most studies ignore the ‘endogeneity’ of regulation and price”); Keith R. Ihlanfeldt,

The Effect of Land Use Regulation on Housing and Land Prices, 61 J. URB. ECON. 420, 421 (2007)

(critiquing land use regulation literature).

20. Raymond B. Palmquist, Property Value Models, in HANDBOOK OF ENVIRONMENTAL

ECONOMICS, VOLUME 2, at 763, 763 (K.G. Mäler & J.R. Vincent eds., 2005).

21. Id. at 801.

22. James J. Heckman, Hidehiko Ichimura & Petra E. Todd, Matching As an Econometric Evaluation Estimator: Evidence from Evaluating a Job Training Program, 64 REV. ECON. STUD. 605

(1997); Sandra E. Black, Do Better Schools Matter? Parental Valuation of Elementary Education, 114

Q.J. OF ECON. 577 (1999). 2010] Environmental Land Use Restriction and Property Values 453

B. Urban Growth Boundaries

In the absence of amenity effects, theory suggests that the expected direct effects of an urban growth boundary will be a decrease in land prices in the restricted zone outside the boundary and an increase or no change in the prices of unrestricted lands inside the boundary. However, theory also suggests that the negative effects could be offset by positive amenity effects if the boundary reduces negative externalities associated with pollution and congestion that would have been generated by additional development in the absence of the boundary. The relatively few empirical studies on

growth boundaries, mostly focused on Oregon, provide mixed support for these theoretical predictions.

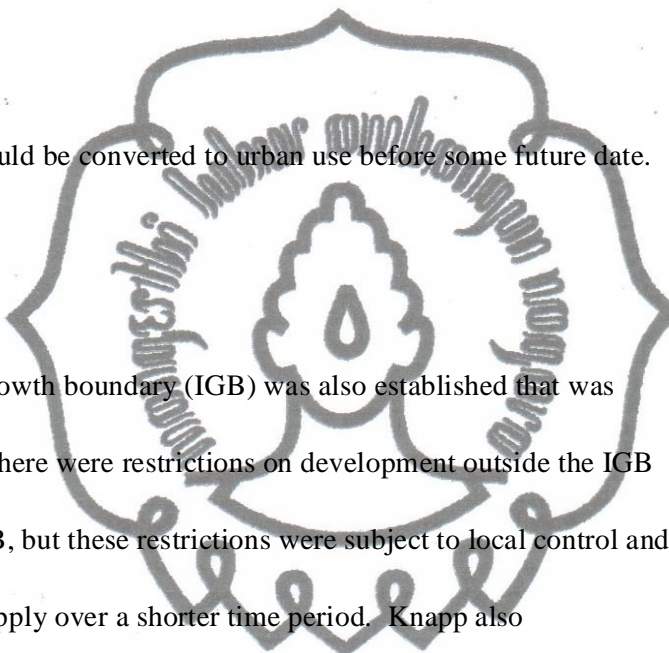
Knapp studied the consequences of Portland, Oregon's urban growth boundary (UGB) on the value of vacant land using data from about four years after the UGB was originally drawn in the mid-1970s.

23

Only land

within the UGB could be converted to urban use before some future date.

24



An intermediate growth boundary (IGB) was also established that was inside the UGB. There were restrictions on development outside the IGB and inside the UGB, but these restrictions were subject to local control and were expected to apply over a shorter time period. Knapp also distinguished between urban and nonurban use by the density of development allowed (4.4 units per acre). In Washington County, Knapp found evidence that non-urban zoned lands had significantly lower values than urban zoned lands, regardless of location. In addition, nonurban lands outside each of the boundaries had lower prices than inside the boundaries, but the effect of the IGB was only slightly less than the effect of the UGB. In Clackamas County, the results were less clear cut. The urban-nonurban difference was not significant, and only nonurban lands outside the UGB had significantly lower values. He attributed this to differences between the

counties as to how strictly the IGB was enforced. Unfortunately, he lacked data on land sales prior to adoption of the growth boundary. This makes it difficult to draw conclusions about whether these differences were the result of a rise in land values inside the boundaries or a decline in values outside the boundaries, or both.

In a later study, focused primarily on housing costs, Phillips and Goodstein described local government reports of a sharp differential in

23. Gerritt J. Knapp, The Price Effects of Urban Growth Boundaries in Metropolitan Portland,

Oregon, 61 LAND ECON. 26, 26–27, 30–33 (1985).

24. Id. 454 VERMONT JOURNAL OF ENVIRONMENTAL LAW [Vol. 11
average per acre land values at the urban growth boundary.

25

However,

their regression model is based on a cross-section of the median price of housing in thirty-seven cities. Thus, it is not well designed to address the question of the relative effect of the UGB in Portland and certainly could not show whether any price differences reflected increased prices inside the boundary or decreased prices outside the boundary, or both.

More recently, Jaeger and Plantinga looked at the impact of growth boundaries on vacant land price trends in three Oregon counties and compared them with trends in two Washington counties that did not have

such controls.

26

Their sample included smaller urban areas with growth boundaries such as Eugene and Medford-Ashland and did not include counties in the Portland area.

27

Instead of using a hedonic model, they compiled a lengthy time series of assessed and appraised values for vacant land parcels before and after the implementation of growth boundaries. Examining average land values over several decades, they found no change in the rate of land value appreciation inside and outside urban growth boundaries. They also found no change in appreciation rates when comparing prices of restricted lands in Oregon to a set of similar counties in Washington without growth boundaries. They concluded that these results could be explained by the fact that boundaries are set so that they do not impose a binding constraint on the total amount of growth and development in an area and an adequate supply of developable land exists within the growth boundaries. These results could also be explained on the basis that the negative direct effects of regulation were largely, if not entirely, offset by positive indirect effects.

C. Minimum Lot Zoning

Beaton looked at zoning impacts on vacant land in the Pinelands region of New Jersey.

28

For the most restrictive zones, he found that vacant land prices increased greatly compared to control areas between 1972, when the restrictions were originally proposed, and 1981, when they finally took effect.

29

Following the implementation of restrictive zoning, vacant land

25. Justin Phillips & Eban Goodstein, Growth Management and Housing Prices: The Case of Portland, Oregon, 18 CONTEMP. ECON. POL'Y 334 (2000).

26. See generally William K. Jaeger & Andrew J. Plantinga, Oregon State University Extension Service, Special Report 1077, How Have Land-Use Regulations Affected Property Values in

Oregon? (2007).

27. *Id.* at 6.

28. Patrick W. Beaton, The Impact of Regional Land-Use Controls on Property Values: The Case of the New Jersey Pinelands, 67 LAND ECON. 172, 172 (1991).

29. *Id.* at 190–91. 2010] Environmental Land Use Restriction and Property Values 455

prices in the preservation area decreased to a level similar to that in the control areas. In contrast, the areas in the Pinelands zoned for development greatly increased in value after restrictions were imposed in 1981. Beaton's results suggest that the price differential between more restricted and less restricted parcels is more the result of regulations increasing values in the

commit to user

development zone than decreasing values within the restricted zone. His results also illustrate how pressure to develop before restrictions are imposed can temporarily boost land values in areas targeted for future regulation.

Several other studies have examined the impact of agricultural preservation zoning on farmland values. Vaillencourt and Monty looked at the effect of agricultural preservation zoning instituted in Quebec, Canada in the late 1970s using a regression model.

30

They did not allow the effect of the zoning to vary based on location and parcel characteristics, and as a result their model simply gives an average impact of zoning across all properties. Using data on over 1200 vacant land sales, they found that agriculturally zoned land sold for 15–30% less than unzoned land.

Henneberry and Barrows were interested in the potential positive effects of exclusive agricultural zoning in Wisconsin for properties that had little development potential.

31

First, using data on both parcels that were developed and parcels that were not developed, they used discriminant analysis to develop a prediction equation for development potential.

32

They

commit to user

then used this to predict the development potential for vacant parcels. Next, they selected parcels with little development potential for their regressions. They ran separate regressions for parcels that had exclusive agricultural zoning (EAZ) and for those that did not. They used the regression results to predict the value of various parcels with and without EAZ. EAZ was shown to provide an increase in sales price for larger parcels further from towns. For some smaller parcels close to towns the effect was negative, a result they attributed to possible misclassification in the discriminant analysis.

Beaton and Pollack studied the effects of Maryland's adoption, in the 1980s, of critical area building restrictions in coastal areas bordering Chesapeake Bay.

33

They did not find a significant decrease in the prices of

30. See generally Francois Vaillancourt & Luc Monty, *The Effect of Agricultural Zoning on Land Prices, Quebec, 1975–1981*, 49 *LAND ECON.* 36 (1985).

31. David M. Henneberry & Richard L. Barrows, *Capitalization of Exclusive Agricultural Zoning into Farmland Prices*, 66 *LAND ECON.* 249, 249 (1990).

32. *Id.* at 252.

33. Patrick W. Beaton & Marcus Pollock, *Economic Impact of Growth Management Policies Surrounding Chesapeake Bay*, 68 *LAND ECON.* 434, 434 (1992). 456 *VERMONT*

vacant land within the coastal zone, but did find increases in the prices of both vacant and residential developed lands in some areas in close proximity to employment centers, supporting the inference that positive amenity and supply constraint effects may have exceeded the negative direct effects of restrictions.

34

In another study, Parsons examined the impact of the Maryland coastal restrictions on housing prices and found that the restrictions increased waterfront values by 50% and the value of homes located in the restricted critical area by about 20%.

35

Parsons showed large amenity effects and supply restriction effects on housing, but it is difficult to infer from his data whether these impacts would offset the negative effects of restrictions on undeveloped land.

Spalatro and Provencher looked at the impact of minimum frontage restrictions on the value of undeveloped waterfront land in Wisconsin.

36

During the study period, the state had a minimum 100-foot frontage rule for developing lakefront lots, but seven towns adopted local regulations with 200-foot frontage requirements, covering about one-third of the

approximately 900 undeveloped property sales in the sample. The increase in the frontage requirement would eliminate the possibility of subdividing lots with 200 to 400 feet of frontage. The authors call this the development effect, and its effect on lot price should be negative in that range of frontage. However, this development effect may be offset by enhanced lake amenities (e.g., water quality, views, boat traffic, etc.) when other lots on the lake face the same restrictions. The results produced some evidence of a negative development effect, but the positive amenity effect of the restrictions clearly dominated it. Lakefront land values increased by about 20%.

However, it should be noted that these estimates do not take into account the possibility that increased restrictions could be endogenous. Coastal and lakefront building restrictions of the kind examined in the studies described above may be more likely to be adopted in areas with more valuable land because of unobserved characteristics. Amenity effects may be overestimated because of this endogeneity. Restricting waterfront building on a lake provides the largest amenity benefits to exactly the landowners who are regulated. By contrast, other kinds of restrictions, such

34. *Id.* at 451–52.

35. George R. Parsons, *The Effect of Coastal Land Use Restrictions on Housing Prices: A Repeat Sale Analysis*, 22 *J. ENVTL. ECON. & MGMT.* 25, 35 (1992).

36. See generally Fiorenza Spalatro & Bill Provencher, *An Analysis of Minimum Frontage*

Zoning to Preserve Lakefront Amenities, 77 LAND ECON. 469 (2001). 2010]

Environmental Land Use Restriction and Property Values 457

as general building restrictions designed to slow growth or protect open space (e.g., an urban growth boundary), may have less direct benefits.

A few studies have attempted to use the effect of zoning on housing costs to examine the effect of the restrictions on land values. For example, in a recent paper, Hardie, Lichtenberg, and Nickerson examined the value of lands subdivided for development.

37

They used sales data for these properties to construct a dependent variable that subtracted the tax-assessed value of structures from the real sales price of the properties, summed this residual value across all sales within the subdivision, and divided by the total size of the subdivision to get an average price per acre for each subdivision. The resulting values had a very wide range, from \$15,000 per acre to \$3.25 million per acre, averaging \$569,000 per acre with a standard deviation of \$528,000 per acre. The authors found that increasing the amount of forested land within the subdivision, as required by the Forest Conservation Act, provided amenities that were valued more highly than the opportunity cost of the forested land. On the other hand, increasing the minimum lot size or reducing the maximum density had negative effects. The magnitude and variance of these calculated land values appear problematic and it is difficult to compare these results to the results of other

studies. In addition, the results were influenced by reliance on tax assessors' evaluations of structure value, which may or may not have been accurate.

D. General Building Restrictions, Wetlands, and Watersheds

Rather than focusing on a single regulation, several studies constructed indexes of the stringency of municipal building restrictions to explain differences in real estate values between cities. For example, the researcher will count the number of different types of restrictions—such as impact fees, minimum lot zoning, or building permit caps—employed by a given city and use this as an index in a hedonic regression model. A majority of these studies are set in California and generally address the effects of restrictions on housing costs. However, a few of the studies look at vacant land sales. For example, a recent paper by Ihlanfeldt examined both improved and vacant property sales in a broad cross-section of Florida cities that employ varying numbers of building restriction measures.

38

His

restriction index was simply the number of different restrictions the

37. See generally Ian Hardie, Erik Lichtenberg & Cynthia J. Nickerson, Regulation, Open Space, and the Value of Land Undergoing Residential Subdivision, 83 LAND ECON. 458 (2007).

38. See generally Keith R. Ihlanfeldt, *The Effect of Land Use Regulation on Housing and Land*

Prices, 61 J. URB. ECON. 420 (2007). 458 VERMONT JOURNAL OF ENVIRONMENTAL LAW [Vol. 11

community imposed, and he found that more stringent growth restrictions correlated with high income and education levels in the jurisdiction.

Because of this, the regulation index may be correlated with unobserved characteristics of the properties and communities. To correct for this endogenous effect, he used an instrumental variable method. He concluded that restrictions decreased land values and increased house prices. Each additional restriction was found to decrease average land values in a jurisdiction by approximately 14%, yet it increased the value of an average house by 7.7%. While the study is carefully done, the restriction index is somewhat problematic because it gives equal weight to widely divergent restrictions. Also, vacant land prices are typically a nonlinear function of acreage, but that is not controlled for in this study and may affect the results. Finally, if vacant land prices depend on the restriction index, then an interaction term between lot size and the index may be required in the house price equation.

A recent study by Chamblee, Dehring, and Depken examined the impact of watershed development restrictions on vacant land prices in western North Carolina.

To protect the quality of freshwater supplies, the state of North Carolina passed a Water Supply Watershed Protection Act requiring local governments to adopt a minimum two acre lot size in designated watersheds.

40

Unlike the waterfront development restrictions discussed in the previous section, the local amenity benefits of the restrictions are likely to be smaller because most of the regulation's environmental benefits accrued to downstream water users. Using a hedonic model, they found that the parcels most restricted by the regulation, those under four acres that could no longer be subdivided, incurred a 34% reduction in prices.

41

They found no evidence of amenity or scarcity effects boosting local property values as a result of the regulation.

There are a small number of recent studies examining the impact of wetlands designations on property values. Since wetland regulation of individual properties is outside the control of the local political process or landowners, the regulation can be considered exogenous. Importantly, the properties containing wetlands might be less valuable in the marketplace even in the absence of regulations. For example, wetland properties may require costly drainage to develop even if it were permitted, or may be less productive for agriculture.

39. John F. Chamblee, Carolyn A. Dehring & Craig A. Depken, Watershed Development Restrictions and Land Prices: Empirical Evidence from Buncombe County North Carolina (Working Paper, 2007), available at <http://ssrn.com/abstract=998901>.

40. Water Supply Watershed Protection Act, N.C. GEN STAT. § 143-214.5 (2007).

41. Chamblee, Dehring & Depken, supra note 39, at 16. 2010] Environmental Land Use Restriction and Property Values 459

Shultz and Taff looked at vacant farmland in North Dakota.

42

Their

estimates show that the presence of wetlands reduced the value of agricultural land by about 40%.

43

There is no development pressure in this area of North Dakota, so the effect (if any) of restrictions on the value of productive agricultural use would be largely negative. There is little potential for offsetting positive impacts from amenities or limiting the supply of developable land. Guttery, Poe, and Sirmans found that wetlands regulations decreased the value of multi-family housing properties by about 8% outside Baton Rouge, Louisiana.

44

Kiel estimated that single family

homes on wetland regulated parcels sold for about 4% less than comparable unregulated properties in Newton, Massachusetts.

45

The coefficient is marginally significant, but it is not possible to tell if the effect is because of the wetlands or the regulation.

A related study by Netusil considered environmental zoning, including wetlands, riparian corridors, and upland forest in Portland, Oregon.

46

There are two classifications for environmental zoning: environmental protection (p-zone) and environmental conservation (c-zone), with the former being more stringent.

47

Netusil included all types of zoning and a wide variety of amenities as well as the traditional hedonic variables. This allowed her to attempt to separate the regulations' effects from the amenity conditions. She also subdivided Portland into five geographic regions and considered the effects separately in each of the regions. The results for the coefficients of the environmental zoning variables were positive and significant, negative and significant, or not significant depending on the zoning and region of the city, so no general conclusions could be reached. If all environmental zoning categories were combined, there was some evidence

of a negative effect from environmental zoning, with the effect being greater on large lots.

42. Steven Schultz & Steven Taff, Implicit Prices of Wetland Easements in Areas of Production Agriculture, 80 LAND ECON. 501 (2004).

43. Id. at 508.

44. Randall S. Guttery, Stephen L. Poe & C. F. Sirmans, An Empirical Investigation of Federal Wetlands Regulation and Flood Delineation: Implications for Residential Property Owners, 26 J. REAL EST. RES., 299 (2004).

45. Katherine A. Kiel, The Impact of Wetlands Rules on the Prices of Regulated and Proximate Houses: A Case Study 1–2 (New England Public Policy Center at the Federal Reserve Bank of Boston, Working Paper 07-3, 2007), available at

<http://www.bosfrb.org/economic/neppc/wp/2007/neppcwp0703.pdf>.

46. Noelwah R. Netusil, The Effect of Environmental Zoning and Amenities on Property Values: Portland Oregon, 81 LAND ECON. 227 (2005).

47. Id. at 227. 460 VERMONT JOURNAL OF ENVIRONMENTAL LAW [Vol. 11

E. Conservation Easements

There are many studies that examine the positive effects of protected open space on values of nearby properties.

48

These studies demonstrate a clear positive amenity effect from permanent development restrictions on private lands through conservation easements and from publicly owned open space in parks or preserves. They raise the issue of how conservation easement restrictions may affect not only the value of nearby properties but also the value of properties encumbered by easements.

Compared to regulations, conservation easements should generally have a negative impact on property values. This is because conservation easements place restrictions on potential uses of a property and generally restrict only a single property or a few properties. As a result, one would not anticipate any offsetting positive impact from supply restrictions, and amenity effects would occur only if neighboring properties also participated, which is not guaranteed under most programs.

Because donated conservation easements are voluntary on the part of the landowner, it is especially critical to control for endogenous effects. It is not clear whether higher or lower value properties are more likely to engage in conservation easements. On the one hand, a landowner may have a greater incentive to put properties with low development value under easement. On the other hand, high-income landowners have a much greater incentive to donate easements because the tax benefits are much larger for individuals with large tax liabilities.

All of the recent studies of conservation easements have attempted to

control for endogenous effects, although the approach differs between studies. Nickerson and Lynch, and Anderson and Weinhold use two-step Heckman models, Michael utilizes properties with easements placed after the time of sale, and the most recent studies by Lynch et al. use propensity score methods to match similar easement and non-easement properties.

49

48. See, e.g., Gayatri Acharya & Lynne Lewis Bennett, Valuing Open Space and Land-Use Patterns in Urban Watersheds, 22 J. REAL EST. FIN. & ECON. 221–37 (2001) (describing the effect of land use variables such as open space on the value of residential property); see also Jacqueline Geoghegan, The Value of Open Spaces in Residential Land Use, 19 LAND USE POL'Y 91–98 (2002)

(examining the relationship between different types of open spaces and housing prices);

Elena G. Irwin,

The Effects of Open Space on Residential Property Values, 78 LAND ECON. 465–80 (2002)

(analyzing

the influence of surrounding open space on residential sale prices).

49. Cynthia J. Nickerson & Lori Lynch, The Effect of Farmland Preservation Programs on

Farmland Prices, 83 AM. J. OF AGRIC. ECON. 341, 343 (2001); Kathryn Anderson &

Diana Weinhold,

Dep't of Agric. & Applied Econ., Univ. of Wis.-Madison, Staff Paper No. 484, Do

Conservation

commit to user

Easements Reduce Land Prices? The Case of South Central Wisconsin (2005); Jeffrey A. Michael,

Conservation Easement and Property Values: Selection Effects and Differential Impacts on Vacant and

Residential Properties (Working Paper, 2007); Lori Lynch, Wayne Gray & Jacqueline Geoghegan, Are

2010] Environmental Land Use Restriction and Property Values 461

Nickerson and Lynch examined Maryland farms in three geographically dispersed counties.

50

Their data consisted of 24 preserved farms and 200 unpreserved farms that sold between 1994 and 1997. They used a combined model with both vacant parcels and parcels with a residence where the sale price had been adjusted by subtracting the tax-assessed value of the structures. The results showed conservation easements reduced farmland prices by 15%, but the effect was not statistically significant.

Anderson and Weinhold also examined the issue using a sample of 19 easement-restricted and 112 unrestricted land sales in south-central Wisconsin.

51

When using a model that combined vacant parcels with those containing a residence, their results were similar to Nickerson and Lynch: conservation easements had no statistically significant impact on land

prices. However, when they restricted the sample to vacant parcels, conservation easements had a statistically significant negative impact on land prices.

Michael looked at conservation easement sales in Baltimore County, Maryland, an area which has a large, long-running conservation easement program.

52

Separate hedonic models were estimated for vacant parcels and properties with a residence. He found easements to have significant negative effects on the value of vacant land, but no effect on improved parcels. He argued that this is to be expected since private amenity effects to landowners are greater when there is an opportunity to live on the parcel. Recent papers by Lynch, Gray, and Geoghegan reexamined the issue with larger data sets encompassing most of the state of Maryland and employed both hedonic methods and propensity score models to compare average values of matched properties.

53

In the first paper, they pooled vacant and improved properties and found that easements reduced land values by a statistically significant 11–17% when there was no control for selection effects. However, they were unable to show any statistically significant difference in average prices for easement restricted properties with the propensity score methods when they controlled for the proximity

of other easement properties. In the updated paper, Lynch, Gray and

Farmland Preservation Program Easement Restrictions Capitalized into Farmland Prices?
What Can a

Propensity Score Matching Analysis Tell Us?, 29 REV. AGRIC. ECON. 502 (2007)

[hereinafter Lynch et

al. 2007a]; Lori Lynch, Wayne Gray & Jacqueline Geoghegan, An Evaluation of Working
Land and

Open Space Preservation Programs in Maryland: Are They Paying Too Much? 1 (Dep't of
Agric. &

Resource Econ., Univ. of Md., Working Paper No. 07-11, 2007) [hereinafter Lynch et al.
2007b].

50. Nickerson & Lynch, supra note 49.

51. Anderson & Weinhold, supra note 49.

52. Michael, supra note 49.

53. Lynch et al. 2007a, supra note 49; Lynch et al. 2007b, supra note 49. 462 VERMONT
JOURNAL OF ENVIRONMENTAL LAW [Vol. 11

Geoghegan modified the propensity score model and also examined unimproved properties separately. Their estimates showed statistically significant evidence that vacant farmland sells for 11–20% less with a conservation easement. Although easements are shown to decrease property values, they note that the impact in this and other studies is smaller than they expected and that the observed reductions in value are substantially less than the size of the payments landowners have been receiving for easements under an agricultural land preservation program.

III. ANALYSIS, FUTURE RESEARCH NEEDS, AND PRACTICAL IMPLICATIONS

In general, the empirical studies discussed above track theoretical predictions, although it is clear that the effects of legal restrictions on property values vary depending upon the circumstances. The data is sufficient to support the general conclusion that amenity effects do in fact exist, even for owners who are directly affected by regulatory restrictions. At the same time, the magnitude of these positive effects is difficult to measure and they may or may not match the negative effects of development restrictions. Theory suggests that comprehensive development restrictions designed to protect significant local amenities could produce positive amenity effects, and several empirical studies are consistent with this prediction.

54

Accurately determining the net effect on property values in any individual case requires careful empirical research. Our review of these studies suggests that easement restrictions precluding development of vacant lands reduce property values. But the impact of these restrictions appears to be surprisingly small, typically less than 20%. These figures are much smaller than the percentage property value reductions typically calculated using traditional appraisal methods, suggesting that offsetting amenity and scarcity effects significantly mitigate losses.

Our review of the literature revealed a surprisingly small number of empirical studies that have directly examined the effects of restrictions on land values (as opposed to housing prices). The lack of studies on the effect of large lot zoning on private property values is particularly striking. The lack of empirical research is a critical void in the economics literature, especially given the enormous practical significance of valuation questions in many legal and policy settings. There is a clear need for more research

54. See, e.g., Fiorenza Spalatro & Bill Provencher, An Analysis of Minimum Frontage Zoning

to Preserve Lakefront Amenities, 77 LAND ECON. 469–81 (2001). 2010] Environmental Land Use Restriction and Property Values 463

focused on the question of how legal restrictions on land use affect property values. One of the challenges in undertaking this research is the need for careful use of statistical tools to control for endogeneity, and to ensure that empirical studies measure the effects of the restrictions being studied and not the effects of the other attributes of the properties and locations.

While there is a clear need for more empirical research, this review of the relevant theory and the limited empirical literature points to some insights that may be helpful in legal or policy contexts. Future empirical research in this area could be designed to shed additional light on these topics.

The degree of economic harm allegedly caused by a regulatory

restriction is a central issue in cases in which a landowner seeks compensation for a taking of private property under the Takings Clause of the Fifth Amendment to the United States Constitution. A variety of considerations unrelated to economics do, and arguably should, inform the resolution of takings cases, including the language and original understanding of the Takings Clause, Supreme Court precedent, and value judgments about the social harmfulness of regulated activities. But the economic impact of regulations is related to the role of the Takings Clause in “bar[ring] Government from forcing some people alone to bear public burdens which, in all fairness and justice, should be borne by the public as a whole.”⁵⁵

The conclusion that regulations typically have a mix of positive and negative impacts on property values highlights the practical difficulties courts face, in the context of individual lawsuits, in determining how an owner has been affected by a single regulation, much less by the totality of regulations that may restrict use of (and simultaneously protect) private property. At a minimum, it is clear that a simple before-and-after calculation of property values using standard appraisal techniques will often generate figures that overstate, perhaps significantly, the actual adverse effect (if any) of a legal restriction on the value of restricted property. This review also has potentially important implications for conservation easement programs. Conservation easement restrictions are often more site-specific and less comprehensive in nature than regulatory programs.

As a result, at least in some cases, it can be anticipated that easement restrictions will not generate the same level of indirect benefits as regulations. Nonetheless, as with regulatory takings claims, appraisals that utilize the with and without restriction methodology run the risk of overstating the adverse effects of legal restrictions on the value of properties with conservation easements. Furthermore, as discussed above,

55. *Armstrong v. United States*, 364 U.S. 40, 49 (1960), 464 VERMONT JOURNAL OF ENVIRONMENTAL LAW [Vol. 11]

recent empirical studies on the effects of conservation easements on property values reveal surprisingly modest adverse effects from easement restrictions, especially if the restricted parcels include a residence. These conclusions suggest that the public may be systematically overpaying for some conservation easements, meaning the public may be conferring unwarranted windfalls to some property owners and not achieving the full potential conservation benefit from its investments.

CONCLUSION

Both theory and available research results indicate that legal restrictions on the use of property have a mix of negative and positive effects on land values, and that accurately determining the net effect of any particular restriction requires careful empirical research. The empirical research that has been conducted to date is quite limited, however, and there is a need for further efforts in this important, yet neglected, area. Rigorous economic

commit to user

analysis has an important role to play in numerous settings where measuring the impact of legal restrictions on land values has practical significance, including litigating regulatory takings cases and administering conservation easement programs.



SOSIALISASI PENTINGNYA KEPEMILIKAN SERTIFIKAT
TANAH SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN HAK MILIK ATAS
TANAH BERDASAR PP NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH DI DESA JETIS KECAMATAN
BANDUNGAN KABUPATEN SEMARANG

Rofi Wahanisa, Suhadi, Arif Hidayat, Nurul Fibrianti

Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

Abstrak. Kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah telah menjadi hal yang sangat penting untuk terus dilakukan sosialisasi atau pun upaya penyadaran terhadap masyarakat. Kepemilikan sertifikat tersebut tidak sekedar terpenuhinya syarat administrative, dan bukti formil saja. Namun lebih dari itu, yaitu sebagai jaminan kepastian hukum. Yang dimaksudkan dengan sertifikat adalah sebagai suatu surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dari pengertian sertifikat tersebut, maka secara terseirat kekuatan pembuktian suatu sertifikat adalah merupakan "alat pembuktian yang kuat", yang mempunyai arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan. Untuk memperoleh suatu sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah ini, harus didahului dengan kegiatan pendaftaran tanah,

baik pendaftaran tanah yang pertama kali maupun pendaftaran tanah setelah terjadi peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci : Kepemilikan hak atas tanah, Sertifikat, Pendaftaran tanah.

PENDAHULUAN

Pesatnya perkembangan jaman, serta pergantian orde pemerintahan menyebabkan terjadi banyak perubahan di segala sistem kehidupan. Pertanahan sebagai salah satu bagian dari kajian di bidang hukum pun juga mengalami perkembangan, terlebih dalam usahanya untuk dapat memberikan suatu jaminan kepastian hukum.

Hal ini didasari adanya kenyataan bahwa, tanah sebagai salah satu sumber daya agrarian yang sekaligus merupakan obyek kajian baik hukum agrarian maupun hukum pertanahan dalam perkembangannya mempunyai peranan yang sangat penting, dan sekaligus mempunyai nilai (value) yang sangat tinggi.

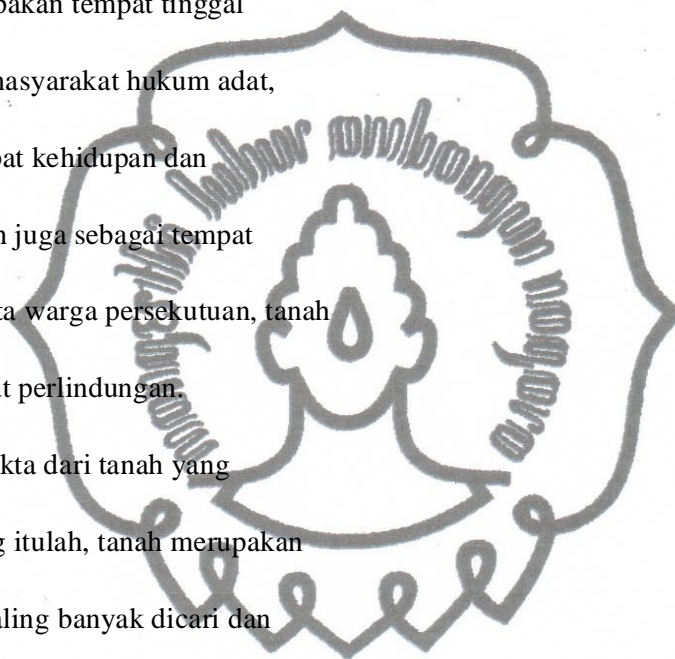
Menurut pendapat Soerojo Wigjodipuro tanah mempunyai nilai yang sangat penting, karena adanya sifat dan faktanya. Berdasarkan sifatnya, karena tanah bersifat tetap, tidak *commit to user*

berubah, sehingga tanah mempunyai nilai investasi yang cukup menjanjikan bagi sebagian besar masyarakat, hal ini disebabkan kecenderungan harga atau nilai jual tanah yang terus meningkat. Berdasarkan faktanya, yaitu bahwa tanah merupakan tempat tinggal persekutuan atau masyarakat hukum adat, tanah sebagai tempat kehidupan dan penghidupan, tanah juga sebagai tempat penguburan anggota warga persekutuan, tanah juga sebagai tempat perlindungan.

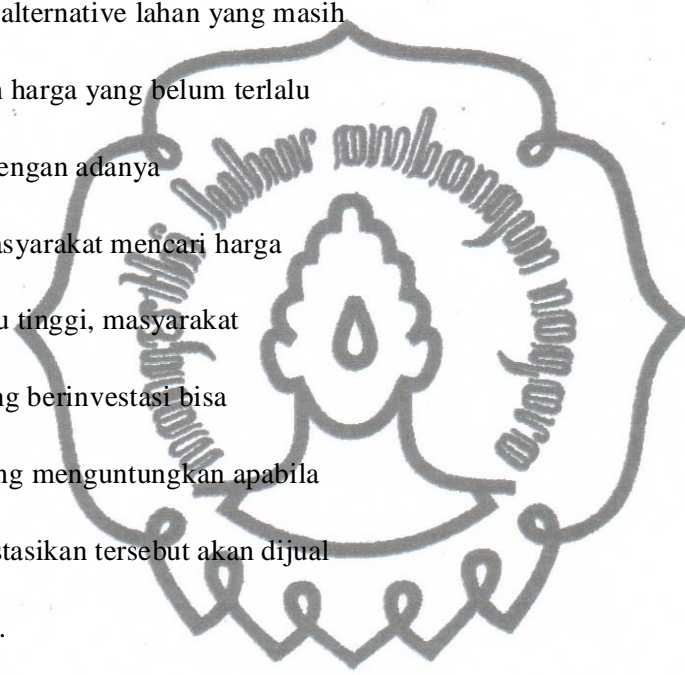
Karena sifat dan fakta dari tanah yang sedemikian penting itulah, tanah merupakan suatu asset yang paling banyak dicari dan dibutuhkan, karena tanah yang kelak dibangun sebagai rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer, yaitu kebutuhan akan “papan” atau kebutuhan akan tempat tinggal.

Berkembangnya jumlah penduduk yang semakin pesat, dan luas tanah yang tetap mengangkat nilai jual / harga dari bidang-bidang tanah yang ditawarkan.

Dengan semakin tingginya permintaan *commit to user*



terhadap tanah, tentu saja hal ini akan sangat mempengaruhi harga jual tanah yang semakin tinggi. Maka, masyarakat yang masih membutuhkan tanah, baik untuk tempat tinggal sekedar untuk investasi mulai “melihat” dan sekaligus mencari alternative lahan yang masih sangat luas dengan harga yang belum terlalu tinggi. Sehingga dengan adanya kecenderungan masyarakat mencari harga yang belum terlalu tinggi, masyarakat mengharapkan yang berinvestasi bisa mendapat hasil yang menguntungkan apabila tanah yang diinvestasikan tersebut akan dijual kembali suatu saat.



Jual beli merupakan salah satu cara proses peralihan atau pemindahan hak atas tanah yang lazim terjadi. Jual beli yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah jual beli yang dalam hukum tanah nasional kita mengadaptasi dari hukum adat yang telah mengalami suatu proses “saneering”, atau “pemurnian”.

Prinsip yang telah “dimurnikan” tersebut *commit to user*

berupa adanya unsur “terang” dan “tunai”.

Dalam hukum adat, secara prinsip telah

dikatakan terdapat atau terjadi adanya jual beli

apabila telah terjadi adanya kesepakatan

adanya calon penjual dan calon pembeli

mengenai obyek yang jual beli.

Yang dimaksudkan dengan kata “terang”

dalam hukum adat adalah perbuatan /

pelaksanaan pemindahan hak tersebut harus

dilakukan dihadapan kepala adat. Sehingga

kegiatan / perbuatan pemindahan hak tersebut

diketahui oleh orang lain, dalam arti tidak

dilakukan secara sembunyi-sembunyi.

Sedangkan yang dimaksudkan dengan “tunai”

adalah bahwa perbuatan pemindahan hak dan

pembayaran harga yang dilakukan secara

kontan / serentak. Oleh karena itu, maka tunai

mungkin harga tanah dibayar secara kontan,

atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap

tunai).

Dengan adanya prinsip tunai dianggap

tunai tersebut maka, apabila dalam hal penjual

tidak membayar sisanya, maka penjual tidak

commit to user

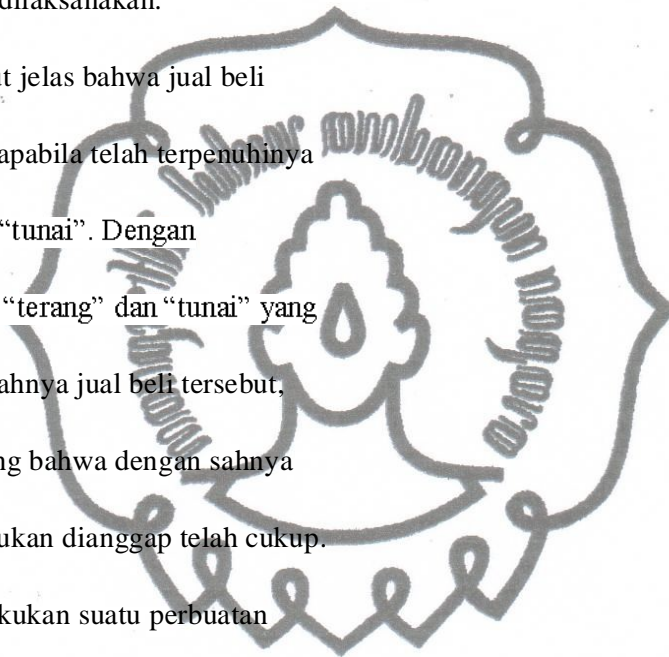
dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang (Soerojo Soekanto, 1983:211). Dari sifat jual beli dalam hukum adat yang telah di-
“saneering” / yang telah dihilangkan dari cacat-cacatnya / hukum adat yang telah disempurnakan / hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan telah diberi dengan sifat Nasional, maka sejak berlakunya PP. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan PP. 24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, sifat “terang” dan “tunai” masih tetap dipergunakan sebagai prinsip dalam jual beli dalam UUPA. Sehingga dengan adanya jual beli yang dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT, berarti sudah memenuhi unsur “terang”, tidak gelap, dan tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Dengan adanya akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak tersebut membuktikan bahwa telah terjadinya pemindahan hak dari penjual kepada

pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Sehingga dengan demikian terpenuhi jugalah unsur “tunai” yang juga sekaligus menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

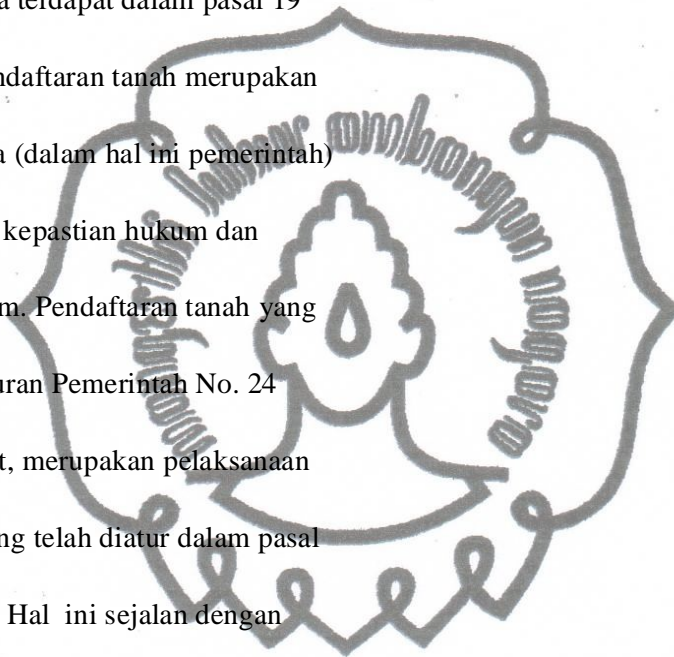
Dari prinsip tersebut jelas bahwa jual beli dianggap telah sah apabila telah terpenuhinya unsur “terang” dan “tunai”. Dengan terpenuhinya unsur “terang” dan “tunai” yang merupakan syarat sahnya jual beli tersebut, banyak banyak orang bahwa dengan sahnya jual beli yang dilakukan dianggap telah cukup.

Sehingga tidak dilakukan suatu perbuatan hukum lanjutan, apabila pemindahan haknya dilakukan dengan peralihan hak melalui “jual beli”. Dalam arti setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli terhadap harga suatu barang, kemudian dilakukan pembayaran, maka proses jual beli tersebut selesai.

Semestinya setelah adanya pemindahan hak tersebut, kemudian dilakukan proses *commit to user*



pendaftaran tanah. Karena pendaftaran tanah merupakan suatu hal yang penting dalam kaitannya dengan penguasaan hak atas tanah. Adapun dasar hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, mengenai peraturan pokoknya terdapat dalam pasal 19 UUPA, dimana pendaftaran tanah merupakan suatu upaya Negara (dalam hal ini pemerintah) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tersebut, merupakan pelaksanaan amanat dari apa yang telah diatur dalam pasal 19 UUPA tersebut. Hal ini sejalan dengan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, sehingga pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi tidak saja untuk kebutuhan masyarakat namun juga untuk memenuhi kebutuhan pemerintah. Karena, penguasaan seseorang ataupun individu terhadap tanah merupakan hak asasi yang patut untuk diberikan perlindungan dan



jaminan kepastian atas kepemilikannya itu.

Jaminan kepastian hukum yang diberikan

kepada individu tersebut harus diwujudkan dan

tertuang dalam suatu aturan perundang-

undangan. Dalam UUPA sebagai peraturan

tertinggi yang mengatur mengenai ke-

agrariaan dan pertanahan dalam salah satu

pasalnya yaitu pasal 20 ayat (1) telah mengatur

dengan sangat jelas mengenai penguasaan hak

atas tanah oleh individu, yang terwujud dengan

penguasaan hak atas tanah yang berupa hak

Milik, yang selanjutnya disingkat dengan HM

Kegiatan pengabdian yang berupa

sosialisasi mengenai pentingnya kepemilikan

sertifikat sebagai bukti penguasaan hak

berdasar PP No. 24 tahun 1997 ini sangat

diperlukan terkait dengan semakin

berkembangnya kebutuhan masyarakat akan

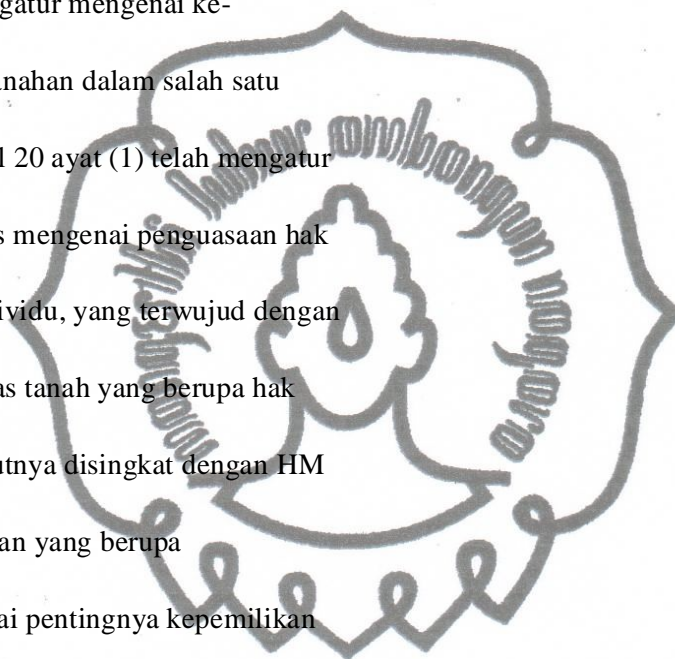
tanah, khususnya daerah Bandungan

kabupaten Semarang yang dikenal sebagai

tempat wisata, sehingga sangat dimungkinkan

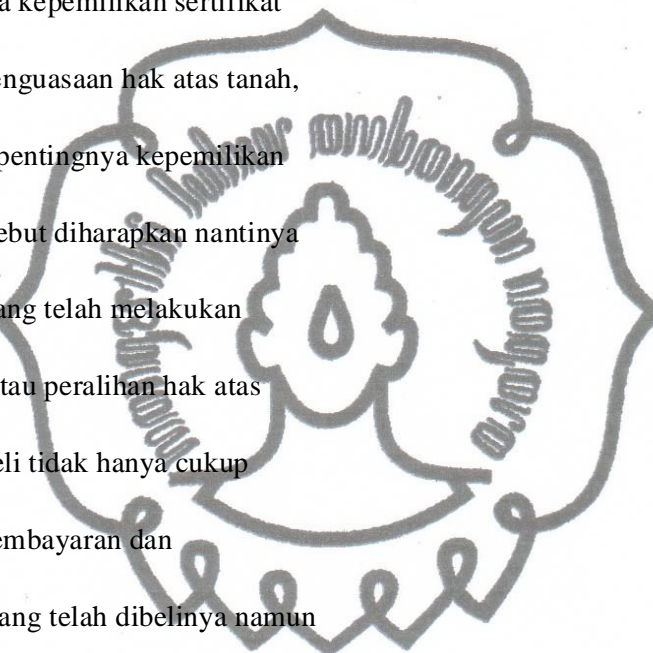
banyaknya usaha-usaha peralihan atau

peralihan hak atas tanah. Kegiatan pengabdian



ini dilandasi dengan semangat untuk memberikan pengertian, pencerahan sekaligus penyampaian informasi kepada warga masyarakat khususnya warga desa Jetis Kecamatan Bandungan kabupaten Semarang mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti atas penguasaan hak atas tanah, dengan mengetahui pentingnya kepemilikan sertifikat tanah tersebut diharapkan nantinya warga masyarakat yang telah melakukan upaya pemindahan atau peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidak hanya cukup dengan menerima pembayaran dan memperoleh tanah yang telah dibelinya namun menimbulkan kesadaran untuk melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

Sebagai target dari kegiatan pembinaan ini adalah warga masyarakat khususnya warga masyarakat desa Jetis Kecamatan Bandungan kabupaten Semarang ini mengetahui dan memahami pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, dan



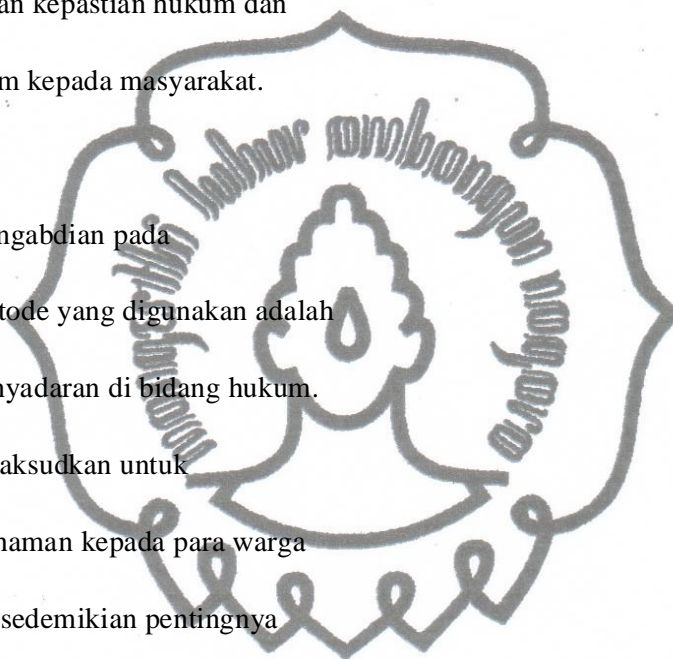
memberikan upaya penyadaran huku
menhgenai pentingnya kepemilikan sertifikat
sebagai bukti penguasaan hak atas tanah
sekaigus dalam upaya untuk membentuk
ketertiban dalam masyarakat dan untuk dapat
memberikan jaminan kepastian hukum dan
perlindungan hukum kepada masyarakat.

METODE

Dalam kegiatan pengabdian pada
masyarakat ini, metode yang digunakan adalah
pendidikan dan penyadaran di bidang hukum.

Pendidikan ini dimaksudkan untuk
memberikan pemahaman kepada para warga
masyarakat bahwa sedemikian pentingnya
dimilikinya suatu surat sebagai bukti
kepemilikan ataupun sebagai bukti penguasaan
hak atas tanah yang dilakukan dengan melalui
upaya pendaftaran tanah.

Dengan adanya kegiatan pengabdian
masyarakat yang dilakukan ini, memunculkan
kesadaran masyarakat untuk melakukan
pendaftaran tanah, meski pendaftaran tanah
bukan merupakan syarat sahnya terjadinya jual

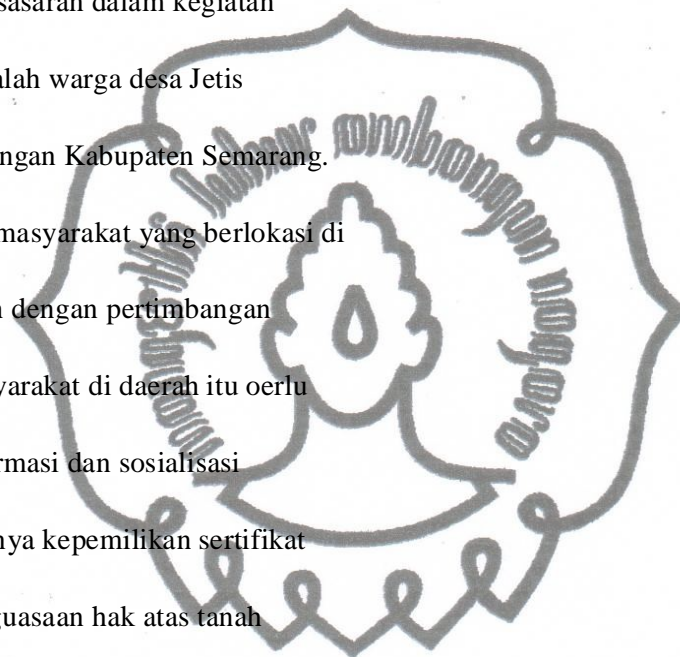


beli. Selain itu kegiatan pengabdian ini dilakukan dengan bentuk kegiatan berupa penyuluhan dan dialog interaktif. Model ini digunakan agar masyarakat tidak merasa digurui sehingga hasilnya diharapkan efektif.

Sebagai khalayak sasaran dalam kegiatan pengabdian ini adalah warga desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang.

Dipilihnya warga masyarakat yang berlokasi di daerah Jetis adalah dengan pertimbangan bahwa warga masyarakat di daerah itu perlu mendapatkan informasi dan sosialisasi mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah

melalui pendaftaran tanah. Hal ini didasari juga oleh suatu pemikiran bahwa daerah Bandungan merupakan daerah yang mempunyai potensi pariwisata yang cukup tinggi di Kabupaten Semarang, sehingga semakin besar kemungkinan banyak terjadi praktik jual beli tanah, yang kelak akan dipergunakan sebagai sarana penunjang wisata.



Dengan dasar tersebut, maka tim pengabdian memandang perlu untuk melakukan sosialisasi mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah. Kegiatan pengabdian ini juga berusaha untuk menghindarkan terjadinya penguasaan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak atas tanah yang dikuasainya, oleh karena itu penting adanya bukti kepemilikan atas tanah yang berupa sertifikat. Sasaran strategisnya adalah pengurus RT/RW di wilayah Desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang. Dengan harapan agar para pengurus RT / RW dapat menyebarluaskan informasi dan hasil sosialisasi tersebut pada lingkungan masing-masing.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini merupakan salah satu upaya untuk memberikan pengetahuan, informasi, pemahaman, dan kesadaran kepada

commit to user

masyarakat mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bukti penguasaan hak atas tanah. Dari kegiatan yang telah dilakukan oleh Tim pengabdian, dapat kami laporkan sebagai berikut.

Dalam melakukan pengabdian

masyarakat mengenai sosialisasi pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bukti penguasaan hak atas tanah yang dilakukan di desa Jetis kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang ini tidak mengalami hambatan yang berarti. Kegiatan pengabdian ini bertempat di gedung Lembaga Pendidikan Ketrampilan desa jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang. Pelaksanaan pengabdian ini dilaksanakan pada hari Minggu tanggal 19 Juli 2009, dengan jumlah peserta 40 (empat puluh orang), daftar hadir terlampir. Hasil dari kegiatan pengabdian ini adalah sebagai berikut:

1. Peserta pengabdian merasa antusias terhadap materi yang diberikan oleh penyaji.

2. Terjadi interaksi timbal balik antara peserta dengan penyaji materi.
3. Terjadi diskusi mengenai materi yang disajikan.
4. Adanya pemahaman, dan kesadaran dari para peserta mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah, sehingga menimbulkan adanya kesadaran untuk melakukan upaya pendaftaran tanah.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil evaluasi, pengamatan dan tanggapan langsung dari peserta pelatihan, kegiatan pengabdian ini cukup berhasil mengingat adanya peningkatan pemahaman mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bukti penguasaan hak atas tanah. Partisipasi dan responsi peserta juga sangat baik, terlihat dari banyaknya tanggapan dan pertanyaan yang diajukan, termasuk dilihat dari jumlah banyaknya jumlah peserta, *commit to user*

