

**PENDAFTARAN TANAH YANG BERASAL DARI OBJEK JUAL BELI YANG  
BELUM BERSERTIFIKAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

DIHARJA HARI PANGESTU

D1A110008

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MATARAM  
MATARAM

2014

**PENDAFTARAN TANAH YANG BERASAL DARI OBJEK JUAL BELI YANG  
BELUM BERSERTIFIKAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**



Oleh:

DIHARJA HARI PANGESTU

D1A110008

Menyetujui,

## **ABSTRAK**

### **PENDAFTARAN TANAH YANG BERASAL DARI OBJEK JUAL BELI YANG BELUM BERSERTIFIKAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Nama : Diharja Hari Pangestu

NIM : D1A 110 008

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pendaftaran tanah yang berasal dari objek jual beli yang belum bersertifikat harus dibuktikan dengan akta PPAT dan untuk mengetahui faktor apa yang menghambat pendaftaran tanah karena jual beli. Penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif empiris dengan menggunakan tiga macam pendekatan. Pengaturan Pendaftaran Hak Tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peralihan hak atas tanah dilakukan tanpa prosedur yang benar atau masih menggunakan tata cara adat yang masih menggunakan kesepakatan para pihak, kasus ini sulit dideteksi oleh Pemerintahan sehingga menjadi penyebab timbulnya faktor penghambat dalam pendaftaran tanah.

**Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Objek Jual Beli Yang Belum Bersertifikat**

## **ABSTRACT**

### **LAND REGISTRATION FROM OBJECT THAT HAS NOT BUY-SELL CERTIFIED BY GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 YEAR 1997 ON LAND REGISTRATION**

This study aims to determine the land registration that comes from buying and selling objects that have not been certified to be evidenced by a deed of PPAT and to determine what factors are inhibiting the registration of land for sale. Legal research is normative empirical legal research using three kinds of approaches. Setting Registration of Land Rights contained in Government Regulation No. 24 of 1997, the transition of land rights is done without proper procedure or still using traditional practices that still use the agreement of the parties, the case is difficult to detect by the Government so that it becomes the cause of the inhibiting factors in land registration.

**Keywords: Land Registry, Object Purchase Its Not Certified**

## I. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting. Ini disebabkan karena sebagian besar dari kehidupan manusia bergantung pada tanah, baik untuk tempat tinggal maupun untuk pemenuhan kebutuhan dibidang ekonomi, sosial, politik, dan budaya. Kebutuhan manusia akan tanah dari hari ke hari semakin bertambah, juga oleh keinginan manusia untuk memenuhi tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik, sedangkan persediaan tanah terbatas dan tidak bertambah. Ketidak keseimbangan inilah yang mengakibatkan harga tanah dari waktu ke waktu semakin tinggi dan menimbulkan persoalan – persoalan. Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan disegala bidang yang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia. Dengan demikian fungsi tanah pun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan hak atas tanah juga terus mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beranekaragam. Kasus – kasus tanah semakin meningkat, mengingat kebutuhan masyarakat dalam bidang tanah yang semakin bertambah banyak akan menyebabkan kedudukan tanah menjadi sangat penting terutama mengenai peralihan tanah dari satu pihak ke pihak yang lain melalui jual beli. Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perangkat peraturan pertanahan, yang merupakan suatu bukti bahwa Pemerintah telah memberi kepastian hukum tentang kepemilikan tanah. Hal ini sesuai dengan tujuan diundangkannya UUPA. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak – hak atas bagi rakyat Indonesia. Oleh karena itu tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan yang ada di kabupaten atau kota agar Pemerintah memberikan kepastian hukum. Mempertahankan arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli

terhadap tanah khususnya karena jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat yang kenyataannya masih banyak masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat dan dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya belum didaftarkan peralihannya pada Kantor Pertanahan setempat. Untuk itu perlu kajian lebih lanjut tentang sejauh mana pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat dan pendaftaran tanah tersebut di Kantor Pertanahan beserta hambatan hambatan apa yang terjadi dalam pelaksanaannya. Berdasarkan uraian tersebut, penulis memilih judul penelitian sebagai berikut: Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

#### Rumusan Masalah

Apakah pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah yang belum bersertifikat harus dibuktikan dengan akta PPAT dan Faktor – Faktor apa yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah objek jual beli yang belum bersertifikat ?

#### Tujuan Penelitian

Untuk menganalisis pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah yang belum bersertifikat yang harus di buktikan oleh akta PPAT dan Untuk menganalisis proses penyelesaian macam-macam hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah karena jual beli.

#### Manfaat Penelitian

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat Strata Satu (S1) Program Studi Ilmu Hukum pada fakultas Hukum Universitas Mataram. Hasil penelitian ini juga di harapkan mampu untuk menambah referensi bagi kepustakaan Fakultas hukum Universitas Mataram serta di harapkan mampu memberikan masukan

– masukan bagi pengembangan ilmu hukum lebih lanjut. Hasil ini diharapkan dapat berguna untuk memperoleh pemikiran baru tentang cara pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah yang belum bersertifikat dan juga memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat khususnya dalam bidang pertanahan.

#### Metode Penelitian

Untuk menganalisis permasalahan pada penelitian ini, digunakan penelitian hukum Normatif Empiris yaitu analisis dengan cara menggambarkan dan mengkaji bahan hukum dan data kepustakaan dalam bentuk pernyataan. Pendekatan yang digunakan untuk mengkaji permasalahan di atas adalah 1. Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) 2. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) 3. Pendekatan Sosiologis (Sociological Approach). Jenis Bahan Hukum yaitu 1. Bahan Hukum Primer 2. Bahan Hukum Sekunder 3. Bahan Hukum Tersier.

## II. PEMBAHASAN

Dari Hasil Wawancara Penulis Kepada Bapak Rudi, S.H<sup>1</sup> dari hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pelaksanaan untuk jual beli tanah yang belum bersertifikat syaratnya adalah:

1. Surat keterangan Jual Beli dari Kantor Kepala Desa 2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari kantor pertanahan yang menyatakan antara lain tanah sebagai berikut yang belum bersertifikat, bila tanah tersebut diluar kota diganti dengan surat pernyataan tanah yang belum bersertifikat yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan Pemerintahan 3. Surat Bukti Hak Tanah Tersebut 4. Surat keterangan Kepala Desa dikuatkan Camat yang membenarkan surat bukti hak tanah tersebut 5. Surat biaya pendaftaran tanah

Baik penjual maupun pembeli sebelum terjadinya jual beli tanah yang belum bersertifikat harus bermusyawarah terlebih dahulu untuk mendapatkan kata sepakat baik mengenai harganya maupun segala biaya yang timbul dalam pengurusan surat-surat serta mengenai luas tanah yang akan dijual. Pemeriksaan surat-surat, dari hasil wawancara dari

---

<sup>1</sup> Hasil Wawancara Rudi, S.H Kantor Badan Kabupaten Pertanahan Lombok Tengah Selasa, 11 Nopember 2014

responden untuk lebih jelasnya jual beli tanah yang belum bersertifikat tersebut harus memperhatikan surat-suratnya, tanah itu ada sertifikatnya atau tidak apabila tanah tersebut belum bersertifikat diperlukan Petok, Petok adalah suatu surat ketetapan pajak dan bukan hak atas tanah tapi petok ini dapat digunakan sebagai bukti, apabila tanah tersebut berupa tanah adat maka diperlukan surat-surat seperti surat keterangan dari Kepala Desa atau Lurah yang dibuat oleh Camat serta isinya menyatakan bahwa tanah tersebut milik penjual dan menyatakan letak tanah surat ini yang akan menjadi Alas Hak atau sebagai bukti untuk mendaftarkan tanahnya. Namun dalam hal ini perlu saksi-saksi yang dapat diambil dari orang lain yang ditunjuk sendiri tetapi apabila merasa ragu tentang kewenangan orang tersebut maka pejabat dapat memanggil Kepala Desa atau Aparatur Desa, sesudah persyaratan tersebut memadai diperlukan pembuatan akta yang disebut sebagai akta Jual Beli, cara untuk mendapatkan akta ini adalah pertama-tama harus ada surat keterangan dari Kepala Desa yang ditandatangani oleh Camat yang sudah ada surat keterangan pendaftaran tanahnya. Namun dalam teorinya yang akan diuruskan dalam pendaftaran tanah Kepala Desa tidak berwenang disini Kepala Desa hanya sebagai saksi dan juga dari aparatur desa tersebut, dengan kesaksian itu tersebut dibuatkanlah akta barulah diproses dikantor Badan Pertanahan Nasional, atau apabila jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta dibawah tangan (bukan PPAT). Dalam jual beli yang belum bersertifikat ini dibuat oleh Kepala Desa setempat diatas kertas bermaterai secukupnya dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak. Jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, Jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional,

”melalui Pendaftaran Tanah secara Sporadik, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Sejak berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara Sporadik ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan. Agar permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara Sporadik dikabulkan, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuat dengan akta PPAT”<sup>2</sup>

Untuk lebih jelasnya hasil dari wawancara penulis dengan I Nengah Janiari S.H sebagai Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan di kota Praya Kabupaten Lombok Tengah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah<sup>3</sup> dalam hal Pendaftaran Tanah Objek Jual Beli Yang belum Bersertifikat sebagai berikut: Menurut Pasal 39 ayat (1) huruf b, jual beli dilakukan dihadapan PPAT, PPAT akan menolak jual beli sebidang tanah apabila tanah tersebut belum pernah disertifikatkan. Oleh karena itu untuk dapat melakukan jual beli tanahnya harus disertifikatkan, tetapi apabila para pihak tetap memaksakan untuk melakukan jual beli maka PPAT akan meminta Kepala Desa bahkan perangkat desa yang lain juga ikut hadir untuk dimintai keterangan melalui pemilik tanah, karena Kepala Desa dan perangkatnya dianggap paling mengetahui seluk beluk keadaan desanya. Yang tertulis dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b adalah: 1. Surat Bukti Hak sebagaimana yang dimaksud dengan 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) 2. Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 prosedur jual beli tanah tidak diatur dengan tegas. Tetapi dalam pasal 5 ayat (2) diterangkan bahwa untuk desa-desa terpencil dalam wilayah terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara,

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2010, Hal. 370

<sup>3</sup> Hasil Wawancara I Nengah Janiari, S.H Kantor Badan Kabupaten Pertanahan Lombok Tengah Jum'at, 29 Agustus 2014



dan dalam pasal 37 ayat (2) menunjukkan bahwa “dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan antara perorangan warga Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh akta PPAT tetapi menurut Kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan hak yang bersangkutan. Peran Kepala Desa dalam praktik objek jual beli yang belum bersertifikat adalah bertanggung jawab bahwa penjual berwenang menjual tanah yang dijual dan bertindak sebagai saksi dari transaksi jual beli. Peralihan Hak Milik atas tanah melalui objek jual beli dalam transaksi jual beli hak atas tanah antara penjual atau pembeli harus ada kata sepakat terlebih dahulu untuk mengadakan perjanjian, untuk memudahkan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi objek berpindah kepada penerima hak, maka dalam pemindahan haknya harus dilakukan dihadapan PPAT yang membuat akta dan didaftarkan di Kantor Pertanahan oleh Pemegang hak yang bersangkutan. Sebelum akta ditanda tangani, pejabat pembuat akta tanah wajib membacakan kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Akta tanah yang dikeluarkan oleh PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar, yang semuanya asli. Satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satunya lagi disimpan di kantor pertanahan setempat untuk disampaikan keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Dan kepada pihak yang bersangkutan diberikan salinan, para pihak melaksanakan jual beli dihadapan PPAT, hasil dari wawancara penulis dengan I Nengah Janiari S.H sebagai Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan di kota Praya Kabupaten Lombok Tengah sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta yang jual beli tanah yang tersebut dengan

menyerahkan syarat-syarat yang diperlukan dalam peralihan hak, Adapun syarat – syarat tersebut yaitu:<sup>4</sup>

1.Surat pemohon peralihan hak yang diatanda-tangani oleh penerima hak atau kuasa 2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila mengajukan pemohon hak bukan penerima hak 3. Akta jual beli/hibah/tukar menukar/pembagian hak bersama yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) 4. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) sebagai bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak yang masih berlaku 5. Sertifikat Hak Atas Tanah Asli 6. SSP (Surat Setoran Pajak) jika transaksi lebih dari Rp. 60 juta 7. Jika tanahnya pertanian mengisi surat pernyataan tidak melanggar ketentuan pemilikan atau penguasaan

Untuk lebih jelasnya macam-macam penghambat pelaksanaan tanah objek jual beli yang belum bersertifikat dari pihak masyarakat maupun pihak pemerintah di Kabupaten Lombok Tengah khususnya di kota Praya, sesuai hasil wawancara dengan Rudi S.H selaku Kepala Bagian Lapangan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah bertempat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah<sup>5</sup> sebagai berikut

#### 1. Jumlah tenaga pelaksana yang terbatas

Kurangnya jumlah tenaga baik tenaga pelaksana maupun tenaga administrasi di Kantor Pertanahan Nasional Lombok Tengah, terutama tenaga ukur, bila dibandingkan dengan luas Kabupaten Lombok Tengah yang begitu luas dan terdapat berbagai macam banyak desa dan kecamatan. Maka tenaga tersebut dirasa sangat kurang. Demikian juga halnya dengan tenaga administrasi yang kurang bisa melayani kebutuhan masyarakat dengan baik. Hal ini dapat kita lihat dengan seringnya atau banyaknya kejadian-kejadian yang dapat menghambat pendaftaran tanah, seperti dengan alasan kebanyakan pekerjaan di kantor yang menumpuk sehingga membuat sibuk, maka pendaftaran objek jual beli

---

<sup>4</sup> Hasil Wawancara I Nengah Janiari, S.H Kantor Badan Kabupaten Pertanahan Lombok Tengah Jum'at, 29 Agustus 2014

<sup>5</sup> Hasil Wawancara Dengan Rudi, S.H Sebagai Kepala Bagian Lapangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lomok Tengah Senin, 1 September 2014

yang belum bersertifikat yang syaratnya kurang atau tidak lengkap, tidak dengan sesegera mungkin dikembalikan kepada yang bersangkutan.

## 2. Fasilitas yang belum memadai

Dengan fasilitas yang masih sangat terbatas pada seksi pendaftaran tanah maka petugas dalam melakukan tugasnya mengalami hambatan terutama dalam hal pemetaan dan pengukuran. Dalam hal pemetaan dan pengukuran disamping memerlukan tenaga ahli juga memerlukan biaya yang tidak sedikit. Tenaga ahli atau juru ukur demikian pula dengan alat ukur di rasakan masih sangat kurang Akibat alat yang kurang maka untuk melakukan pengukuran akan memerlukan waktu yang relatif lama. Dengan lamanya waktu pengukuran, mengakibatkan biaya yang dikeluarkanpun juga akan semakin bertambah besar. Hal itu juga disebabkan jauhnya lokasi bidang tanah yang akan di ukur, pengukuran untuk daerah Kabupaten Lombok Tengah hanya terbatas pada tanah yang akan didaftarkan saja baik pendaftaran secara rutin maupun lainnya.

## 3. Kurangnya penerangan yang diberikan kepada masyarakat

Penerangan merupakan hal yang sangat penting untuk dapat lebih mendorong terhadap masyarakat khususnya pemilik hak atas tanah untuk segera mendaftarkan tanahnya. Dengan adanya penerangan dari pemerintah, masyarakat akan menjadi mengerti akan arti pentingnya menyertifikatkan tanahnya atau hak atas tanahnya. Kurangnya penerangan dari pemerintah ini tidak terlepas dari kurangnya dana atau tenaga dari Kantor Badan Pertanahan Nasional itu sendiri, dan walaupun ada penerangan dilakukan bersama-sama dengan instansi lain.

## 4. Prosedur yang terlalu lama

Untuk merubah status tanah menjadi hak milik kebanyakan masyarakat awam yang kurang dapat penerangan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional karena masyarakat tersebut tidak ingin tau dalam melaksanakan proses menyertifikatkan tanahnya tidak semudah yang dilaksanakan, timbulah proses yang harus mereka lewati yang cukup rumit dan berbelit-belit. Sehingga masyarakat merasa kesulitan karena tidak semua masyarakat paham dengan menyertifikatkan tanahnya

#### 5. Biaya prosedur yang cukup mahal

Masalah biaya juga masih menghambat jalannya pelaksanaan proses pendaftaran tanah objek jual beli yang belum bersertifikat. Hal ini disebabkan oleh banyaknya biaya-biaya diluar ketentuan yang diminta oleh instansi-instansi yang terkait dalam keperluan administrasi. Selain itu ternyata sebagian besar masyarakat tidak mengurus sendiri melainkan memakai jasa seseorang untuk mengurus karena keterbatasan waktu yang dimiliki oleh masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya. Hal ini tentu saja menambah biaya pengeluaran. Seharusnya hal ini tidak boleh terjadi, karena pungutan terhadap biaya-biaya ini diluar ketentuan yang berlaku. “Menurut Hermit mengatakan bahwa bila anda tergolong orang tidak mampu secara ekonomi yang dibuktikan dengan suatu surat pernyataan sekaligus kesaksian dari Kepala desa atau lurah dan camat maka anda akan dikurangi dari biaya dalam perolahan hak milik dalam pendaftaran tanah melalui objek jual beli yang belum bersertifikat. Sedangkan dalam teknik memperlancar salah satunya adalah sebagai berikut:<sup>6</sup>

Bagi anda yang benar benar – mohon maaf – berekonomi rendah atau sangat lemah maka lebih baik gunakanlah fasilitas gratis memperoleh sertifikat dengan sedikit bersusah payah terlebih dahulu yaitu menemui Kepala Desa dan Camat untuk dibuatkan keterangan / kesaksian bahwa anda memang tergolong tidak mampu secara ekonomi, fasilitas gratis ini dijamin 100% oleh beberapa peraturan perundangan keagrariaan yang masih berlaku, Yang penting siapa tau Pak/Bu Kades/Lurah/Camat lantas menaruh

---

<sup>6</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Bandung, Penerbit Mandar Maju, 2004 Hal, 11*

kasihan terhadap anda sehingga terbitlah rasa ingin menolongnya untuk anda, sebab harap jangan dilupakan bahwa biasanya aparatur desa tergolong pejabat yang sering berhubungan atau berkoordinasi dengan pejabat-pejabat di kantor pertanahan”.

#### 6. Benturan kepentingan pegawai antara kepentingan pekerjaan dengan kepentingan pribadi

Karena kedua-duanya sangat penting, kurangnya tenaga ahli dalam pekerjaan ini menyebabkan terjadinya benturan antara kepentingan pribadi pegawai dengan kepentingan pekerjaan, yang keduanya dirasakan terlihat penting, hal ini pula dapat menyebabkan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui objek jual beli yang belum bersertifikat tidak lancar dan menghambat waktu penyelesaiannya.

#### 7. Kesibukan kepala kantor pertanahan

Dalam hal ini pekerjaan Kepala Kantor Badan Pertanahan Lombok Tengah sangat padat. Kesibukannya terkadang menunda pekerjaan ini untuk beberapa waktu lamanya, karena dirasakan ada sesuatu kepentingan yang harus diselesaikan terlebih dahulu, yang sangat penting dari pekerjaan lain.

#### 8. Berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran tidak lengkap atau kurang lengkap

Berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran tanah objek jual beli yang belum bersertifikat, tidak lengkap atau kurang lengkap. Hal ini dilihat dari foto copy KTP yang sudah tidak berlaku lagi ataupun belum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, begitu pula sertifikat yang akan akan dilakukan peralihan haknya belum dilakukan peralihan haknya belum dilakukan proses pengecekan terlebih dahulu.

### III. PENUTUP

#### Kesimpulan

1. Bahwa dalam hal pendaftaran tanah objek jual beli yang belum bersertifikat harus dibuatkan akta terlebih dahulu didepan dan dihadapan Kepala Desa yang

ditandatangani oleh Camat, ini merupakan syarat mutlak yang tidak boleh ditawar lagi oleh masyarakat jika akan mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan, Namun dalam keadaan-keadaan tertentu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa jika disuatu daerah belum terdapat PPAT maka pemerintah dalam hal ini Menteri Agraria melalui Kepala Kantor Pertanahan dapat menunjuk pejabat sementara dalam hal membuat akta jual beli yang belum bersertifikat.

2. Faktor penghambat dalam pendataran tanah melalui objek jual beli yang belum bersertifikat dari pihak masyarakat (Ekstern) atau pemilik hak atas tanah:
  1. Biaya yang cukup mahal
  2. Prosedur yang berbelit-belit
  3. Berkas-berkas yang tidak lengkap atau kurang lengkap, Dan faktor penghambat dari pihak Pemerintah (Intern), hambatan yang belum bisa ditanggulangi dari pihak berwenang:
    1. Jumlah tenaga pelaksana yang terbatas
    2. Fasilitas yang belum memadai
    3. Kurangnya penerangan yang diberikan kepada masyarakat
    4. Benturan kepentingan pegawai antara kepentingan pekerjaan dengan kepentingan pribadinya
    5. Kesibukan Kepala kantor pertanahan

#### IV. DAFTAR PUSTAKA

Hermit Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung, Penerbit Mandar Maju, 2004

Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media, 2010