

BAB III

OBJEK PENELITIAN

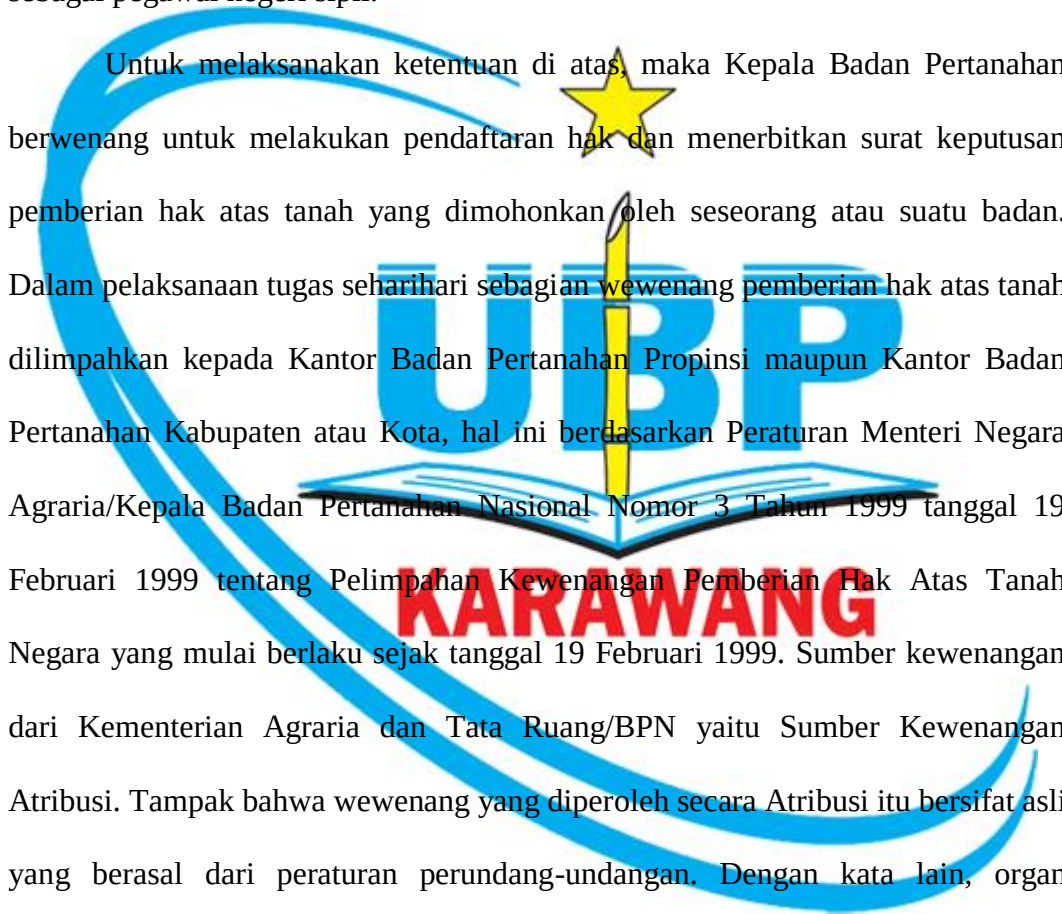
A. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang

Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN adalah lembaga pemerintah non-kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan pertanahan nasional menurut Pasal 1 ayat (1) BPN adalah lembaga pemerintah nonkementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Lebih lanjut dari ayat (2) dari Pasal yang sama menentukan bahwa Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh seorang kepala. Hal ini sejalan dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 6 ayat (1) PP pendaftaran tanah yang menentukan bahwa tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan. Kecuali, kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain.

Badan Pertanahan Nasional bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilihan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Daerah, terakhir dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di Daerah

Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota di daerah Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/ Kota yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang kepala yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil.

Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang mulai berlaku sejak tanggal 19 Februari 1999. Sumber kewenangan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN yaitu Sumber Kewenangan Atribusi. Tampak bahwa wewenang yang diperoleh secara Atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan. Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang



sudah ada, dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang¹.

Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani No.68, Nagasari, Kecamatan. Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat 41314. Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang dengan perincian sebagai berikut:

1. Bangunan

- a. Gedung kantor seluas = $\pm 1.850M^2$ terdiri dari
 - 1) Lantai I seluas = $\pm 925M^2$
 - 2) Lantai II seluas = $\pm 925M^2$
- b. Mushola seluas = $\pm 300M^2$
- c. Kantin dan Koperasi seluas = $\pm 200M^2$
- d. Luas Bangunan = $\pm 2.450M^2$

- 2. Tanah untuk sarana lainnya = $\pm 2.258M^2$

- 3. Berdasarkan keputusan.

B. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli adalah proses hukum yang kompleks dan penting dalam dunia properti. Dalam konteks hukum properti di Indonesia, proses ini memiliki peraturan dan undang-undang yang mengatur secara ketat setiap langkahnya. Proses ini melibatkan dua pihak utama, yaitu penjual yang

¹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

melepaskan hak miliknya atas tanah dan pembeli yang memperoleh hak tersebut dengan membayar sejumlah uang. Peralihan hak milik ini memiliki implikasi yang signifikan terhadap hak kepemilikan, perpajakan, serta aspek-aspek hukum lainnya yang perlu dipahami dengan baik oleh semua pihak yang terlibat.²

Penting untuk diingat bahwa proses peralihan hak milik tanah di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Halaman 78 dari buku tersebut merinci persyaratan yang harus dipenuhi dalam proses ini, termasuk pembuatan akta jual beli yang sah, pendaftaran di Kantor Pertanahan, serta pembayaran pajak yang sesuai. Ketentuan-ketentuan ini memastikan bahwa proses jual beli tanah berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku dan transaksi tersebut sah.³

Dalam prakteknya, untuk memastikan bahwa transaksi peralihan hak milik atas tanah berjalan lancar dan sesuai dengan hukum yang berlaku, seringkali melibatkan profesional seperti pengacara ahli properti dan notaris. Mereka memainkan peran penting dalam memastikan bahwa semua aspek hukum telah dipatuhi, dokumen-dokumen yang diperlukan telah disusun dengan baik, dan transaksi tersebut sah. Keterlibatan profesional ini sangat penting untuk melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dan untuk menghindari risiko hukum di masa depan.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 78.

³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm 221.

