

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan di mana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuhi maksudnya hak milik memberi wewenang kepada pewarisnya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.

Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada menerima pengalihan. Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena

suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah adalah dengan jual beli tanah. Dalam praktik jual beli ini diharapkan adanya kepastian hukum melalui balik nama sertifikat hak atas. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berdampak pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.

Dengan demikian, agar peralihan hak atas tanah dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat dilakukan secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah (hak milik) tersebut menyerahkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan selanjutnya akan menindaklanjuti melalui Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku, sebagaimana tertulis dalam Standar Operasional Prosedur Pertanahan (SOPP) yang di atur dalam Perkaban No. 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Peraturan Pertanahan, sehingga proses balik nama dapat dilakukan dan sertifikat hak atas tanah tersebut dapat beralih nama kepada pihak pembeli.

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka perumusan masalah magang ini adalah bagaimana Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam proses balik nama sertifikat hak milik tanah atas jual-beli tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang.

## 1.3 Tujuan

Adapun tujuan penulisan laporan ini adalah, untuk mengetahui Standar prosedur operasional dalam proses balik nama sertifikat hak milik tanah atas Jual-beli tanah di Kantor Pertanahan kota Padang.

## 1.4 Manfaat

### a. Bagi Penulis

Dengan adanya kegiatan magang ini penulis bisa menerima berbagai pengetahuan mengenai dunia kerja. Dan juga penulis dapat mengetahui permasalahan apa saja yang dihadapi pada saat menerapkan standar oprasional prosedur dalam proses balik nama sertifikat hak milik tanah atas jual-beli tanah di Kantor Pertanahan kota Padang. Sehingga dapat menambah pengetahuan dan akan lebih meningkatkan kreatifitas setiap mahasiswa dalam menghadapi persaingan dunia kerja dimasa yang akan datang.



b. Bagi Akademis

Diharapkan magang ini akan memberikan sumbangan pemikiran dan juga dapat memberikan ide-ide yang dapat digunakan pedoman belajar mengajar di dunia kampus.

c. Universitas Andalas dan Pembaca

Diharapkan tulisan ini dapat menambah pengetahuan tentang standar operasional prosedur proses balik nama sertifikat hak milik tanah atas jual-beli tanah, terutama tentang keadaan yang sebenarnya yang terjadi dalam perusahaan dan juga dapat memberi masukan kepada Universitas Andalas untuk menyesuaikan kurikulum pembelajaran dengan keadaan yang terjadi dalam perusahaan.

### 1.5 Bentuk Kegiatan

Sesuai program studi penulis, yaitu program studi Kesekretariatan/Manajemen Perkantoran. Dimana pada program ini, penulis lebih banyak mempelajari manajemen di Kantor Pertanahan Kota Padang. Oleh karena itu, untuk lebih sempurnanya pelajaran yang penulis terima dibangku perkuliahan maka penulis memilih Kantor Pertanahan Kota Padang sebagai tempat mempraktekannya. Disini penulis melakukan praktek selama 40 hari kerja. Pelaksanaan kegiatan ini dilaksanakan pada hari kerja yaitu hari senin sampai jum'at yang dimulai pukul 07.30 dan berakhir pada pukul 16.30.

## 1.6 Sitematika Penulisan

Dalam penulisan laporan ini masalah yang akan dibahas dibatasi sesuai dengan kapasitasnya. Untuk mencapai hal tersebut perlu dibuat sistematika penulisan yang dapat dilihat sebagai berikut :

Secara garis besar pembahasan studi ini terdiri dari lima bab dengan sistematika pembahasan sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

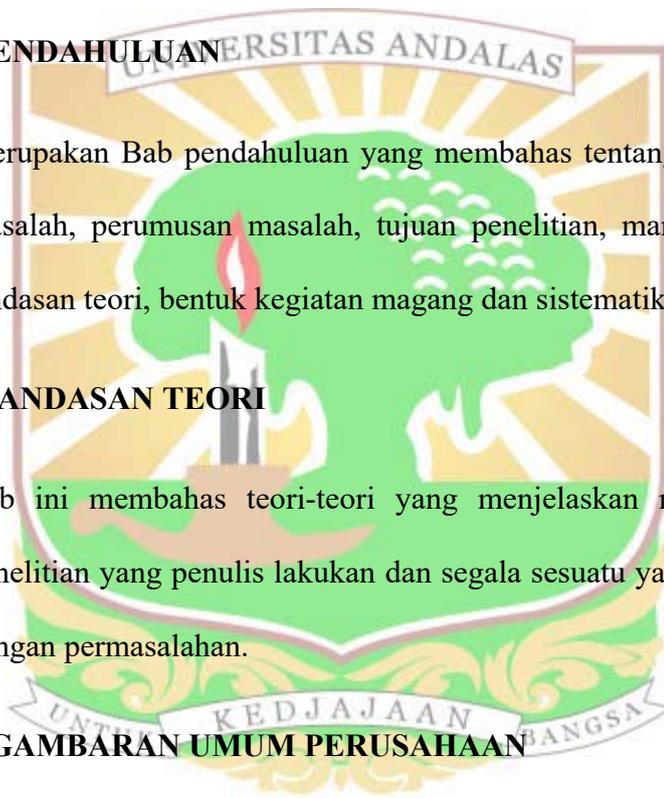
Merupakan Bab pendahuluan yang membahas tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, landasan teori, bentuk kegiatan magang dan sistematika penulisan.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini membahas teori-teori yang menjelaskan mengenai objek penelitian yang penulis lakukan dan segala sesuatu yang berhubungan dengan permasalahan.

### **BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Bab ini menyangkut sejarah berdirinya Kantor Pertanahan kota Padang, Struktur Organisasi, Ruang Lingkup Kantor Pertanahan kota Padang, serta visi dan misi Kantor Pertanahan Kota Padang.



## **BAB IV PEMBAHASAN**

Bab ini mengenal standar operasional prosedur dalam proses balik nama sertifikat hak milik tanah atas jual-beli tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang, serta pembahasan kebijakannya.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Berisi tentang kesimpulan dan saran berdasarkan hasil-hasil pembahasan magang yang dilaksanakan.

