

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN

Suryaningsih.¹ Zainuri.²

Fakultas Hukum Wisnuwardhana Malang

Email : surya.nings@yahoo.com

ABSTRACT

Land is one of the most important factors in human life, everyone needs land for various forms of activities. Based on the provisions of Article 6 paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997 that in carrying out land registration, the Head of the Land Office is assisted by the Land Deed Official (PPAT) and other officials determined by statutory regulations. Based on this, this work is to know and understand the implementation of the registration of the transfer of ownership rights to land due to sale and purchase, whether the transfer has realized the orderly administration of land.

The implementation of the registration of the transfer of land rights with the status of property rights due to sale and purchase at the Land Office makes the Land Administration Orderly must be implemented in accordance with the regulations governing the transfer of property rights to land due to sale and purchase.

Keywords: *Land Registration, Transfer of Property Rights, and Sale and Purchase.*

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu faktor terpenting dalam kehidupan manusia, setiap orang membutuhkan tanah untuk berbagai bentuk kegiatan. Berdasarkan ketentuan pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan di bantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Berdasarkan hal tersebut karya ini adalah untuk mengetahui dan memahami mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli, apakah peralihan tersebut telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Pelaksanaan pencatatan peralihan hak atas tanah dengan status hak milik karena jual-beli di Kantor Pertanahan menjadikan Tertib Administrasi Pertanahan harus dilaksanakan sesuai peraturan-peraturan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak Milik, dan Jual Beli.

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu faktor terpenting dalam kehidupan manusia, setiap orang membutuhkan tanah untuk berbagai bentuk kegiatan. Karena semakin banyak orang semakin tinggi, permintaan tanah meningkat setiap hari. Dari beberapa aspek sengketa pertanahan, adanya permasalahan pertanahan antara satu orang dengan orang lain dapat dirasakan kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat. Manusia memiliki hubungan yang erat dengan tanah, karena tanah merupakan tempat manusia hidup dan mengembangkan kehidupannya sehari-hari. Karena tanah mempunyai nilai ekonomi bagi seluruh aspek kehidupan manusia, maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki tanah yang dibutuhkannya. Oleh karena itu, persoalan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian khusus dalam peraturan perundang-undangan.¹

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat", dan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 2 yang menyatakan bahwa: "Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Oleh karena itu, sebagai landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan dibidang pertanahan agar tidak menimbulkan berbagai masalah yang terkait dengan kepentingan-kepentingan terhadap tanah.

Secara tidak langsung pentingnya lokasi tanah akan mempengaruhi harga tanah yang ada, karena dengan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah akan mendorong peningkatan kegiatan penjualan tanah sebagai bentuk pengalihan hak atas tanah.² Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan. Proses Pengalihan kepemilikan mengacu pada pemindahan kepemilikan dari satu orang ke orang lain. Perpindahan kepemilikan adalah pemindahan hak milik dari seseorang kepada orang lain karena perbuatan hukum, yaitu melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan dan lain lain.

¹ Kartini, Muljadi, dan Widjaja, G., 2007, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

² Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung.

Menurut Urip Susanto, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak (baik perseorangan, kelompok atau badan hukum) untuk menggunakannya dalam arti menguasai, menggunakan, atau memanfaatkan tanah tertentu.³ Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, maka dalam pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.⁴ Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA ada empat hal. Pertama, pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah. Kedua, pendaftaran tanah dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia. Ketiga, tujuan Pendaftaran Tanah untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum dalam Pendaftaran Tanah meliputi kepastian mengenai subyek Hak Atas Tanah, kepastian mengenai obyek (letak, luas, batas, dan luas bidang tanah) dan kepastian mengenai status hak atas tanah. Keempat, Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:⁵ pertama, tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan- ketentuannya. Kedua, penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) 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. Realisasi berarti bahwa hak milik memberikan kepada pemiliknya kekuasaan penggunaan yang tidak terbatas.⁶

³ Santoso,U., 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.

⁴ Harsono,B. 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan tanah*,Jambatan, Jakarta.

⁵ Harsono,B, Op.Cit., 2003. ⁶ Perangin,E., 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, RajaGrafindo, Jakarta.

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat dialihkan atau dialihkan. Peralihan tanah adalah pemindahan hak atas tanah karena ada perbuatan hukum yang dengan sengaja mengalihkan hak kepada pihak lain. Pengalihan hak atas tanah ini dimaksudkan untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain melalui penjualan, penukaran, hibah, pewarisan dan lain-lain. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah adalah perpindahan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang disengaja maupun tidak disengaja.⁷

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan terkait pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara melalui praktik jual beli dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang setelah itu diganti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dijadikan sebagai landasan dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Artinya setiap peralihan hak milik atas tanah dalam praktek jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena ini berarti kepastian hukum keadaan tanah dilakukan sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan syarat jual beli yang jelas telah terpenuhi. Akad jual beli hak atas tanah yang ditandatangani oleh pembeli dan penjual membuktikan bahwa penjual telah mengalihkan hak tersebut kepada pembeli, dan pada saat yang sama juga telah dipenuhinya harga dan persyaratan tunai yang diperjanjikan. Hal ini juga menunjukkan bahwa perjanjian jual beli termasuk salah satu syarat bahwa peralihan hak atas tanah harus didaftarkan di kantor pertanahan. Namun di berbagai daerah, kesadaran masyarakat akan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dikuasainya masih sangat kurang. Sebagian masyarakat belum mengetahui pentingnya pendaftaran peralihan tanah, sehingga perlu dilakukan pembahasan tentang bagaimana pendaftaran tanah sehingga mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

⁷ Sri,E dan Murjiyanto,R., 2013, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta.

2. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Jenis Penelitian Empiris yaitu jenis penelitian yang dilakukan langsung kepada responden dan narasumber sebagai data utama. Data primer sebagai data utama dalam penelitian ini didukung oleh data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier. Kemudian analisis Data secara kualitatif. Metode kualitatif merupakan suatu metode analisis data yang didasarkan pada pemahaman dan pengolahan data secara sistematis yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden, narasumber dan hasil penelitian kepustakaan. Proses berpikir dari penelitian ini adalah induktif yaitu pengambilan kesimpulan yang dimulai dari cara berpikir yang berangkat dari suatu pengetahuan yang sifatnya khusus kemudian ditarik kesimpulan secara umum.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1.Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli.

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut di ketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Dalam suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, seringkali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Kegiatan jual beli di bidang ekonomi dan usaha dianggap sebagai bagian terpenting karena berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.⁸

Untuk memudahkan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek perpindahan kepada penerima hak, maka dalam pemindahan haknya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat aktanya dan didaftarkan di Kantor Pertanahan oleh pemegang hak yang bersangkutan yaitu pemegang hak milik.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak milik atas tanah. Oleh karena itu PPAT

bertanggungjawab untuk mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar data yang ada di Kantor Pertanahan.

Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah wajib dihadiri oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Para saksi-saksi memberikan kesaksian mengenai : kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Sebelum akta ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mesti membacakannya untuk para pihak yang berkaitan dan menerakan pengertian tentang muatan dan maksud pembuatan akta itu, turut ketentuan pendataan yang harus dilaksanakan selanjutnya. Akta tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sejumlah 2 lembar, yang sekaliannya asli. Satu lembar disimpan di kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan untuk Kepala Kantor Pertanahan untuk kebutuhan pendaftaran pemindahan haknya. Sedangkan untuk sisi-pihak lain yang berkaitan diberikan salinan. Para pihak yang melaksanakan jual beli menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan menyerahkan syarat- syarat dan ketentuan-ketentuan yang diperlukan dalam peralihan hak.

3.2.Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang bisa dipunyai orang atas tanah, dengan menimbang ketentuan Pasal 6. Hak Milik memiliki tiga keunikan yang membedakan dengan hak atas tanah yang lain yaitu turun-temurun, terkuat, dan terpenuh. Turun-temurun artinya Hak Milik tidak semata-mata berlaku ketika hidup orang yang memegang tetapi bisa diteruskan untuk ahli waris jika pemilik meninggal dunia. Terkuat artinya bahwa Hak Milik menjadikan kausa dari hak- hak asal tanah lainnya karena bisa dibebani dengan hak guna bangunan, hak guna usaha, hak sewa, hak pakai sehingga diantar hak-hak atas tanah yang bisa dipunyai orang hak miliklah yang terkuat. Terpenuh artinya pemegang Hak Milik diberi kewenangan penuh oleh Undang Undang dalam hal memanfaatkan tanahnya untuk bisa ditanami tanaman apapun atau didirikan bangunan di atasnya.

⁸. Manulang,R., 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Buku Pintar, Yogyakarta

Pada dasarnya tanah Hak Milik dapat beralihkan atau dialihkan. Peralihan tanah adalah pemindahan hak atas tanah karena perbuatan hukum dengan sengaja mengalihkan hak kepada pihak lain. Pengalihan hak atas tanah ini dimaksudkan untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain. Pengalihan hak atas tanah terjadi karena jual beli, hibah, pertukaran atau pewarisan dan lain lain. Pemindahtanganan berarti pemindahan hak atas tanah karena perbuatan hukum yang disengaja.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan terkait pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara melalui praktik jual beli dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mengatur pendaftaran tanah yang setelah itu diganti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dijadikan sebagai landasan dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Artinya setiap peralihan hak milik atas tanah dalam praktek jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena hal ini berarti adanya kepastian hukum terkait keadaan tanah sebelum dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga syarat jual beli telah terpenuhi. Akad jual beli hak atas tanah yang ditandatangani oleh pembeli dan penjual membuktikan bahwa penjual telah mengalihkan hak tersebut kepada pembeli, dan pada saat yang sama juga telah dipenuhinya harga dan persyaratan yang telah diperjanjikan.

Dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli, wajib melampirkan persyaratan sebagai berikut :

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup,
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan,
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket,
- 4) Sertifikat Asli,
- 5) Akta Jual Beli dari PPAT,
- 6) Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya,
- 7) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telahdicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti pemasukan (pada saat pendaftaran hak).⁹

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan mengenai tujuan Pendaftaran Tanah yaitu : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Tujuan Pendaftaran Tanah juga ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan

⁹ Sugiarta, M dan Sudiarta,K. 2000, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Jual Beli di Kabupaten Bangli (Study Kasus di BPN Kabupaten Bangli)*

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepadapemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar 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, dan
- 3) Untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yang ditentukan dalam Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Tertib Administrasi Pertanahan dimaksudkan agar seluruh berkas-berkas tentang data fisik dan data yuridis lengkap, rapi, baik, dan teratur di Kantor Pertanahan sehingga memudahkan setiap urusan yang menyangkut tanah guna menunjang lancarnya pembangunan.

4. KESIMPULAN

Pendaftaran tanah karena peralihan hak dengan status hak milik di Kantor Pertanahan harus memenuhi syarat dan ketentuan yang sudah ditetapkan. Hal ini dikarenakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sesuai dengan sistem dan prosedur yang sudah ditetapkan, yang dilaksanakan oleh Sub Seksi Peralihan Hak atas Tanah dan peran serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah karena jual beli dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Nasional Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, sesuai pula dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 mengenai tolok ukur Pelayanan dan Pengaturan pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah karena peralihan hak melalui jual beli dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku, sehingga sesuai dengan tujuan Pendaftaran Tanah yaitu menjadikan Tertib Administrasi di bidang Pertanahan.

Berdasarkan ulasan diatas maka terdapat bagian-bagian yang mempengaruhi bagian dalam proses pergantian hak milik atas tanah karena jual beli ialah masyarakat di Kabupaten Banjar kurang memahami kondisi perkara- perkara yang mengatur perihal pergantian hak milik atas tanah karena jual beli.

DAFTAR BACAAN

- Harsono,B. 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan tanah*, Jambatan, Jakarta.
- Kartini, Muljadi, dan Widjaja,G., 2007, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Manulang,R., 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Buku Pintar, Yogyakarta.
- Ma'dika, M., 2018, *Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Toraja Utara*. Yogyakarta.
- Perangin,E., 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, RajaGrafindo, Jakarta.
- Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung.
- Santoso,U., 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- Sri,E dan Murjiyanto,R., 2013, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Sugiarta,M dan Sudiarta,K., 2000, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Jual Beli di Kabupaten Bangli (Study Kasus di BPN Kabupaten Bangli)*.