



SKRIPSI

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
JUAL BELI DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

*TRANSITIONAL REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS TO LAND
THROUGH PURCHASE IN TERMS OF GOVERNMENT
REGULATION NUMBER 24 YEAR 1997
ABOUT LAND REGISTRATION*

Oleh :

**AULIA MOHAMMAD FAISAL SHOFA
NIM. 090710101066**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2016

SKRIPSI

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
JUAL BELI DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

*TRANSITIONAL REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS TO LAND
THROUGH PURCHASE IN TERMS OF GOVERNMENT
REGULATION NUMBER 24 YEAR 1997
ABOUT LAND REGISTRATION*

Oleh
AULIA MOHAMMAD FAISAL SHOFA
NIM. 090710101066

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2016

MOTTO

**“Mimpi adalah kunci untuk kita menaklukkan dunia,
berlarilah tanpa lelah sampai engkau meraihnya”¹**

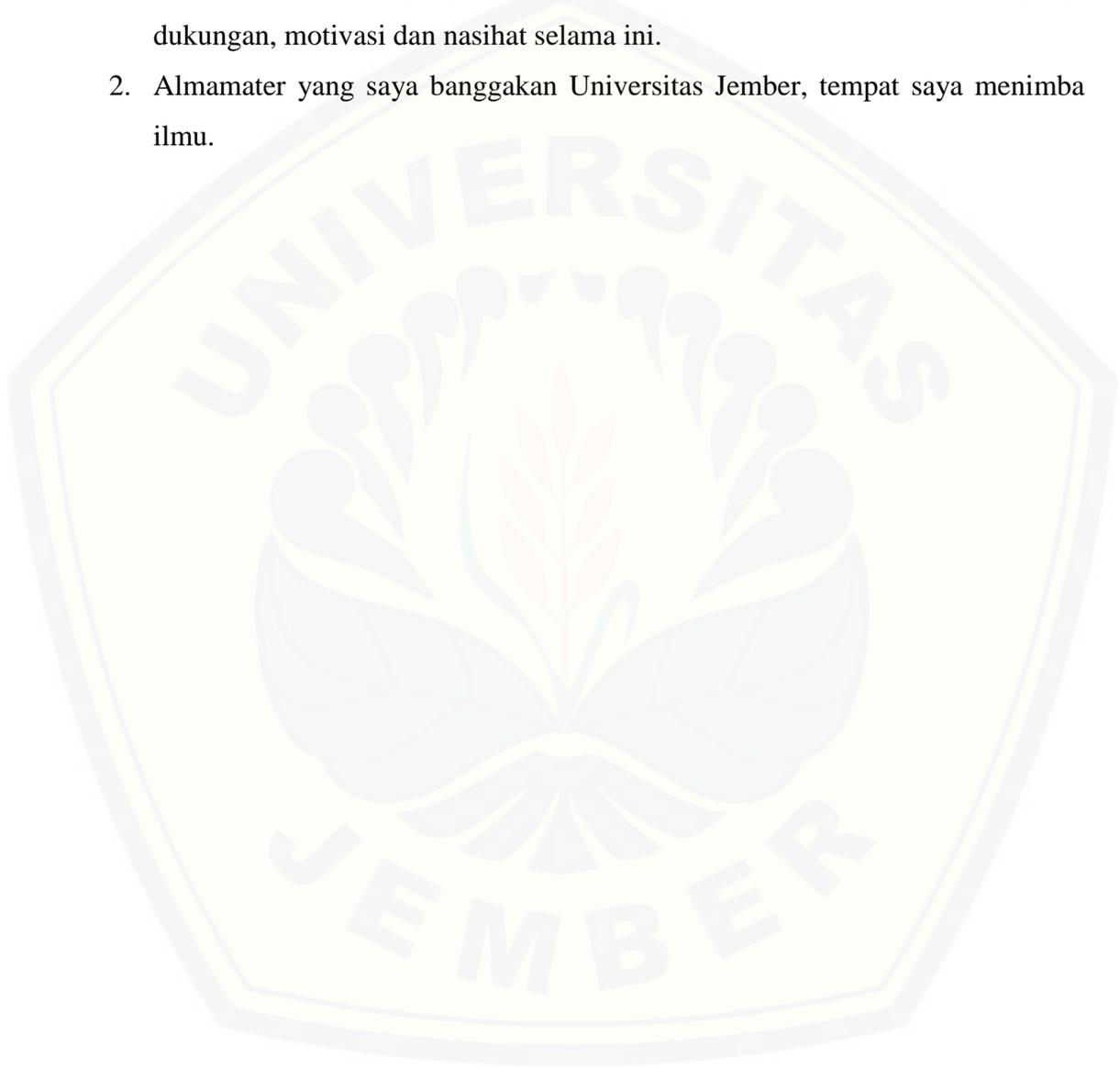


¹Nidji-Laskar Pelangi ost Laskar Pelangi

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada ;

1. Kedua orang tua saya tercinta yaitu Ibunda Asfaria Hidayati dan Ayahanda Mohammad Sholeh yang senantiasa mendoakan, memberikan kasih sayang, dukungan, motivasi dan nasihat selama ini.
2. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember, tempat saya menimba ilmu.



PERSYARATAN GELAR

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
JUAL BELI DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

*TRANSITIONAL REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS TO LAND
THROUGH PURCHASE IN TERMS OF GOVERNMENT
REGULATION NUMBER 24 YEAR 1997
ABOUT LAND REGISTRATION*

SKRIPSI

Diajukan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum dalam Menyelesaikan
Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh
AULIA MOHAMMAD FAISAL SHOFA
NIM. 090710101066

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2016

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL, 6 April 2016

Oleh :

Pembimbing Utama,

Dr. ARIES HARIANTO, S.H., M.H
NIP. 196912301999031001

Pembantu Pembimbing,

WARAH ATIKAH, S.H., M. Hum
NIP. 197303252001122002

PENGESAHAN

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
JUAL BELI DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

Oleh :

**AULIA MOHAMMAD FAISAL SHOFA
NIM. 090710101066**

Pembimbing Utama,

Pembantu Pembimbing,

**Dr. ARIES HARIANTO, S.H., M.H
NIP. 196912301999031001**

**WARAH ATIKAH, S.H., M. Hum
NIP. 197303252001122002**

Mengesahkan :

**KEMENTRIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

Penjabat Dekan,

**Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari :Kamis

Tanggal :12

Bulan :Mei

Tahun :2016

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

RIZAL NUGROHO, S.H.,M.HUM
NIP. 195611251984031002

ROSITA INDRAYATI, S.H.,M.H
NIP. 197805312005012001

Anggota Penguji :

Dr. ARIES HARIANTO, S.H.,M.H :
NIP. 196912301999031001

WARAH ATIKAH, S.H.,H.Hum :
NIP. 197303252001122002

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Aulia Mohammad Faisal Shofa

NIM : 090710101066

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul: **“PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi manapun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 6 Mei 2016

Yang menyatakan,

Aulia Mohammad Faisal Shofa
NIM. 090710101066

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat dan lindungan-Nya, sehingga penulis diberi kemampuan serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul: “ **PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.**”.

Penulisan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dan dukungan berbagai pihak. Untuk itu penulis ingin mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Rizal Nugroho, S.H.,M.Hum selaku Ketua Penguji skripsi ;
2. Rosita Indrayati, S.H.,M.H selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi ;
3. Bapak Dr. Aries Harianto, S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukan untuk memberikan pengetahuan, pengarahan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini;
4. Ibu WARAH ATIKAH, S.H., M. Hum selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah memberikan waktu di sela kesibukan untuk memberikan pengetahuan, pengarahan dan dukungan dalam penyusunan penulisan skripsi ini,
5. Bapak Dr.Nurul Ghufron,S.H.,M.H selaku Penjabat Dekan, Dr Diah Ochtorina, S.H., M.Hum selaku Penjabat Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono. S.H.,M.H selaku Pembantu Dekan II, Bapak Iwan Rachmad Soetijono,S.H.M.H selaku Pembantu Dekan III
6. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan untuk bekal hidupku ;
7. Saudara-saudaraku, semua keluarga dan kerabat atas do'a, kesabaran, cinta dan kasih sayang, serta dukungan yang tiada henti-hentinya kepada penulis dan segala loyalitas yang diberikan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember ;

8. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2009, yang tak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil ;
9. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikianlah adanya skripsi ini. Sangat disadari bahwa pada skripsi ini, masih banyak kekurangan dan kelemahan. Oleh karena itu, perlu kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, Mei 2016

Penulis

RINGKASAN

Pelaksanaan untuk tercapainya jaminan dan kepastian hukum hak-hak atas tanah diselenggarakan pendaftaran tanah dengan mengadakan pengukuran, pemetaan tanah dan penyelenggaraan tata usaha hak atas tanah merupakan hubungan hukum orang atau badan hukum dengan sesuatu benda yang menimbulkan kewenangan atas obyek bidang tanah dan memaksa orang lain untuk menghormatinya akibat dari pemilikan. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts*. Pendaftaran tanah berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan. Untuk memperoleh kekuatan hukum rangkaian kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, pengajuan kebenaran materiil pembuktian data fisik dan data yuridis hak atas tanah, ataupun lain hal yang dibutuhkan sebagai dasar hak pendaftaran tanah, dan atau riwayat asal usul pemilikan atas tanah, jual-beli, warisan, tidak terlepas pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun demikian, di dalam Peraturan Perundang-Undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan pemindahan hak atas tanah. Maka dari itu hal ini merupakan isu hukum yang menarik untuk diteliti. Karena itu melalui penelitian skripsi ini akan dikaji persoalan tersebut melalui judul skripsi: *Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.

Permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini mengenai *Pertama*, Bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli. *Kedua*, Hambatan apakah yang timbul dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli. *ketiga*, Bagaimana upaya penyelesaian dalam mengatasi hambatan dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah mengetahui tentang proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli; hambatan yang

timbul di dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli; dan upaya penyelesaian hambatan yang terjadi dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif yang berarti mencari kesesuaian aturan hukum dengan norma hukum, prinsip hukum serta fenomena hukum yang ada. Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang terdiri dari Perundang-Undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan-putusan hakim, serta bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks, literatur-literatur lain yang relevan dengan isu hukum yang dibahas, tulisan-tulisan hukum baik media cetak maupun elektronik.

Meskipun ketentuan hukum jual beli tanah hak milik belum secara tegas diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), namun dengan menggunakan penafsiran yang berdasarkan ketentuan Pasal 5 UUPA maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yang tidak lain perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya, yang sifatnya tunai dan riil, serta harus dilakukan secara terang. Sehingga berdasarkan UUPA pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Pada prinsipnya tujuan pendaftaran tanah ialah memenuhi asas publisitas dan memberi kekuatan pembuktian.

Hambatan-hambatan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dapat dilihat melalui 2 permasalahan; *Pertama*, mengenai terkait dengan teknis pendaftaran belum dapat dilaksanakan secara baik dikarenakan kurangnya sumber daya manusia terhadap pengetahuan Prosedur Pendaftaran Tanah. *Kedua*, terkait dengan kurangnya Tenaga Ahli di kantor PPAT yang mengakibatkan kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Jember terhambat.

Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam meminimalisir hambatan-hambatan tersebut diatas, dengan melaksanakan penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat guna mengetahui informasi teknis untuk melakukan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah, namun belum sepenuhnya dapat dilaksanakan.

Saran dari penulis bahwasanya kepatuhan dan kesadaran hukum dari masyarakat harus ditingkatkan antara lain melalui penyuluhan-penyuluhan hukum, penyebaran pamflet-pamflet yang berkaitan dengan masalah hukum tanah dengan bahasanya yang komunikatif agar dapat dimengerti oleh masyarakat awam, atau melalui bahan-bahan bacaan lainnya, dan juga melalui media social sehingga dengan melalui berbagai macam cara tersebut diharapkan masyarakat yang tadinya buta hukum dapat mengetahui dan mengerti tentang hukum. Dan apabila sudah mengetahui dan mengerti hukum, maka hal ini akan dapat meningkatkan derajat kepatuhan dan kesadaran hukum masyarakat di bidang hukum pertanahan.

Selain itu, dalam usaha menyediakan data yang benar, perlu ditingkatkan penguasaan ketentuan peraturan dari pejabat pelaksana kegiatan pendaftaran. Kemudian, agar Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 ditingkatkan pengaturannya dalam bentuk Undang-Undang sehingga pemilik sertifikat akan merasa aman dalam perlindungan hukum dan kepastian haknya dalam menguasai tanahnya. Dan juga hendaknya camat dan lurah dalam menerbitkan surat keterangan peralihan hak atas tanah harus teliti, cermat, hati-hati, dan tidak boleh ceroboh. Terlebih lagi surat keterangan peralihan hak atas tanah yang diterbitkan menyangkut pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana diuraikan di atas. Kemampuan meneliti dan memeriksa sangat diperlukan sebelum terjadi hal-hal yang diinginkan. Pencocokan data yang ada di Kantor Kelurahan dan Kantor Camat harus dilakukan. Jika upaya ini dilakukan dengan baik dan benar, maka hal ini sesuai dengan prinsip *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik* dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Namun demikian, tidaklah berarti kehati-hatian akan menimbulkan berbelit-belitnya pelayanan sehingga penerbitan surat keterangan dari Lurah dan Camat menjadi lebih lama.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xv
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	6
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	8
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	8
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	10
2.2 Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	12

2.3 Pendaftaran Tanah	14
2.4 Konsep Peralihan Hak Atas Tanah	17
BAB 3. PEMBAHASAN	21
3.1 Proses Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli	21
3.2 Hambatan yang Timbul Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli	27
3.3 Upaya Penyelesaian dalam Mengatasi Hambatan dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli	32
BAB 4. PENUTUP	35
4.1 Kesimpulan	35
4.2 Saran	35

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pengertian tanah pandangan hukum Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) tanah menurut Budi Harsono, sebagai berikut: “ Adapun permukaan bumi itu disebut tanah. Dalam penggunaannya tanah meliputi juga tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar hal itu diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut (Pasal 4 ayat 2 UUPA). Dengan demikian, maka pengertian tanah dalam penggunaannya berarti ruang ”Tanah sama dengan permukaan bumi (Pasal 1 ayat 2 Jo Pasal 4 ayat 1 UUPA), diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air di bawahnya dan ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia bahkan sampai meninggalpun manusia masih membutuhkan tanah. Kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar kepastian hukum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai pelaksanaan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960 (UUPA), memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan untuk dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara umum mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah, baik yang berkaitan dengan proses atau prosedur, kegiatan maupun hal-hal yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menguraikan yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah:

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

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.² Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi karena adanya pewarisan. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual-beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja.³

Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah berkaitan erat dengan pemindahan hak atas tanah. Secara yuridis terdapat perbedaan pengertian antara peralihan dengan pemindahan hak atas tanah. Dalam peralihan hak atas tanah terdapat dua unsur yaitu: ⁴

1. Pemilik tanah mengalihkan secara sengaja kepada pihak lain, contoh pada jual beli tanah, hibah, tukar-menukar, lelang dll. -

²Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, (selanjutnya disebut Urip Santoso I), hal.82

³Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 119

⁴Boedi Harsono, 2005, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, hlm. 522.

Dalam hal pemilik tanah mengalihkan dengan sengaja inilah yang disebut dengan pemindahan hak atas tanah

2. Tanah itu beralih artinya tanah itu beralih dari seseorang kepada orang lain secara hukum/tidak ada kesengajaan, contoh jika pemilik tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum otomatis beralih kepada ahli warisnya.

Berdasarkan penjelasan diatas berarti bahwa peralihan hak atas tanah meliputi pemindahan hak atas tanah. Namun dalam praktek sering ditemui kenyataan bahwa orang-orang menyamakan pengertian peralihan dengan pemindahan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena dua hal, yaitu pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Dengan perkataan lain dapat dinyatakan bahwa seseorang dapat memperoleh bagian dari harta warisan dengan 2 (dua) cara, yaitu berdasarkan Undang-Undang atau *Wettelijk Erfrech* atau disebut juga *Ab Intestato*, yaitu ahli waris yang mendapatkan bagian warisan karena hubungan darah atau kekeluargaan yang berdasarkan pada keturunan dan berdasarkan testament atau wasiat, disebut *Testamentair Erfrech*, yaitu seseorang yang mendapatkan bagian harta warisan karena ditunjuk atau ditetapkan dalam suatu wasiat.

Menurut hukum perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya, yaitu orang-orang/keturunan dari orang yang meninggal tersebut berhak menerima dan menggantikan segala hak dan kewajiban dari orang yang meninggal tersebut. Tentang siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya diatur oleh hukum waris pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh hukum tanah.

Sedangkan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, berarti hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk pemindahan haknya adalah sebagai berikut:⁵

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut hukum adat

⁵*Ibid.*

5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, dan
6. Hibah wasiat atau legaat

Tujuan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah berdasarkan pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang 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;
- b. 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;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Selanjutnya berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan pada ketentuan di atas dan sejalan dengan tujuan diadakannya pendaftaran tanah di Indonesia, PPAT diberi tugas dan wewenang sehingga kehadirannya untuk melayani masyarakat yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum dengan membuat akta peralihan haknya maupun akta pembebanan hak atas tanahnya. Keberadaan PPAT seperti di atas juga dapat dilihat dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Pejabat lain yang dimaksud adalah Pejabat Lelang yang bertugas untuk membuat kutipan risalah lelang.

Peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi, peralihan adalah perbuatan hukum yang

sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Namun demikian, di dalam Peraturan Perundang-Undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan pemindahan hak atas tanah. Maka dari itu hal ini merupakan isu hukum yang menarik untuk diteliti. Karena itu melalui penelitian skripsi ini akan dikaji persoalan tersebut melalui judul skripsi : **PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut

1. Bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli?
2. Hambatan apakah yang timbul dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli?
3. Bagaimana upaya penyelesaian dalam mengatasi hambatan dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli?

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan Umum yang ingin dicapai :

1. Untuk memenuhi serta melengkapi salah satu pokok persyaratan akademis gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai upaya untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang penulis peroleh selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember dan sumbangan pemikiran ilmiah di bidang ilmu hukum yang diharapkan dapat berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum, dan masyarakat umum.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang ingin dicapai:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli;
2. Untuk mengetahui hambatan yang timbul di dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli;
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian hambatan yang terjadi dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

1.4. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah, metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh sesuatu atau kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit dan cara utama mencapai tujuan. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁶

Inti dari metodologi setiap penelitian hukum adalah menguraikan tentang bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan.⁷ Sehubungan dengan hal tersebut, agar tercipta suatu karya tulis ilmiah yang sistematis dan terarah untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru yang sesuai dengan perkembangan yang ada, maka dalam penelitian skripsi ini digunakan metode penelitian sebagai berikut :

1.4.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif (*Legal Research*), artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal

⁶Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, hlm.35.

⁷Bambang Waluyo, 1996, *Penelitian Hukum dan Praktek*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm.17.

seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁸ Hukum sebagai konsep normatif adalah hukum sebagai norma, baik yang diidentikkan dengan keadilan yang harus diwujudkan (*ius constituendum*) ataupun norma yang telah terwujud sebagai perintah yang eksplisit dan yang secara positif telah terumus jelas (*ius constitutum*) untuk menjamin kepastiannya dan juga berupa norma-norma yang merupakan produk dari seorang Hakim (*judgments*) pada waktu Hakim itu memutuskan suatu perkara dengan memperhatikan terwujudnya kemanfaatan dan kemaslahatan bagi para pihak yang berperkara.⁹

1.4.2. Pendekatan Masalah

Penelitian hukum memiliki beberapa pendekatan yang dapat dipergunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan oleh penulis yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*), yang berhubungan langsung dengan tema sentral penelitian. Dimana pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan Regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi oleh penulis.¹⁰

1.4.3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya.¹¹ Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder :

⁸Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm.194.

⁹Ashofa Burhan, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 33

¹⁰Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 93.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat *autoritatif* yang artinya mengikat dan mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari Perundang-Undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan–putusan hakim. Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 *Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan*

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang dapat membantu memahami bahan hukum primer. Publikasi ini meliputi literatur-literatur ilmiah, buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum yang bertujuan untuk mempelajari isi dari pokok permasalahan yang dibahas.¹² Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah buku-buku teks, literatur-literatur lain yang relevan dengan isu hukum yang dibahas, tulisan-tulisan hukum baik media cetak maupun elektronik.

1.4.4. Analisis Bahan Hukum

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh,

¹²*Ibid*, hlm.143

ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa dalam menganalisis bahan yang diperoleh agar dapat menjawab permasalahan dengan tepat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :¹³

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;dan
5. Memberikan perskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Hasil analisis penelitian tersebut kemudian dibahas untuk mendapatkan pemahaman atas permasalahan sehingga dari pembahasan tersebut dapat ditarik kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu dengan cara pengembalian kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus. Dengan demikian, maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan di dalam penulisan skripsi ini, yaitu untuk menjawab pertanyaan yang telah dirumuskan. Sehingga penulis dapat memberikan perskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.¹⁴

¹³*Ibid*, hal.171

¹⁴*Ibid*, hal.206

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”²

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk: ³

1. hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).
2. hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilikinya meninggal dunia, maka hak

²Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm 10.

³Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 64.

miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuhi* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁴

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title “Hak Milik” yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuhi sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Namun demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuhi yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

Pasal 6 UUPA:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya.”

Pasal 7 UUPA:

“Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 17 UUPA :

“Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.”

⁴Urip Santoso, *op.cit*, hlm 90-91.

Pasal 18 UUPA :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

Pasal 21 ayat (1) :

“Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.”

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, pertama asas “*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*”, artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. Kedua, asas “*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*”, artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.⁵

Kedua asas tersebut semakin mengukuhkan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah. Kewenangan yang luas dari pemiliknya untuk mengadakan tindakan-tindakan di atas tanah hak miliknya, kekuatan pemiliknya untuk selalu dapat mempertahankan hak miliknya dari gangguan pihak lain, dan segala keistimewaan dari hak milik mempunyai nilai keabsahan dan kehalalan yang dijamin kedua asas tersebut.

2.2 Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara 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. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang

⁵Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm8-9.

yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

Dengan demikian berarti, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen:

1. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
2. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:
 - a. Surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat 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; dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

Tujuan peralihan hak merupakan perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak yang lain dan atas dasar apa hak itu dialihkan agar pihak tersebut dapat menguasai hak sepenuhnya. Hal tersebut dapat terjadi karena peristiwa hukum dan perbuatan hukum.

2.3 Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah dilihat dari Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Usaha yang menuju kearah kepastian hukum atas tanah tercantum dalam ketentuan-ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur tentang pendaftaran tanah, dalam pasal 19 UUPA disebutkan untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat ‘Rech Kadaster’ artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan di selenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat di atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mcngadakan

- perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Asas penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, mutakhir dan terbuka. Asas sederhana mengandung pengertian bahwa ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur mengenai pendaftaran tanah dibuat dengan mudah agar dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama bagi pemegang hak atas tanah.

Asas aman menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat member jaminan kepastian hukum sesuai dengan maksud pendaftaran tanahnya sendiri.⁶

Asas terjangkau mengandung arti pendaftaran tanah tersebut dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Asas mutakhir adalah pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ada enam bidang tanah yang dapat dijadikan sebagai objek pendaftaran tanah. Keenam objek pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- 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.

Apabila yang menjadi objek pendaftaran adalah tanah negara, pendaftaran hak atas tanahnya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang

⁶Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli, *Majalah Yuridika*, vol. 17 No. 5, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Oktober 2002.

merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Kegiatan dan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - a. Pengukuran dan pemetaan
 - b. Pembuatan peta dasar pendaftaran
 - c. Penetapan batas-batas bidang tanah
 - d. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
 - e. Pembuatan daftar tanah
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
 - a. Hak-hak baru
 - b. Hak-hak lama
 - c. Pembukuan hak
3. Penerbitan sertifikat

Menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang dimaksud dengan sertifikat yaitu:

“Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Sertifikat diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota, sedangkan pejabat yang berwenang menandatangani sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah :

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh ketua panitia pendaftaran atas nama kepala kantor pertanahan kabupaten/kota.
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual, sertifikat ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota.

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan

bahwa dirinya sebagai pemegang haknya, sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.⁷

2.4. Konsep Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara 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. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.⁸

Dengan demikian, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima peralihan hak atas tanah tersebut.

⁷Urip Santoso.2010. *pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, Surabaya. Kencana prenadamedia group, hlm.261.

⁸<http://dedhewblogger.blogspot.co.id/2015/03/analisis-mengenai-peralihan-hak-atas.html>, diakses pada tanggal 2 Februari 2015 Pukul 19.55 WIB.

Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2), 28 ayat (3), 35 ayat (3) dan 43 UUPA, yang isinya sebagai berikut:

Pasal 20 ayat (2) UUPA:

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Pasal 28 ayat (3) UUPA:

“Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Pasal 35 ayat (3) UUPA:

“Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Mengenai hak pakai ada pembatasan seperti diatur dalam pasal 43:

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang
- (2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Dengan sistem buku tanah berarti bahwa setiap hak atas tanah yang wajib didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat salinan dari buku tanah untuk diterbitkannya sertifikat.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan 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. Proses pewarisan itu terjadi disebabkan oleh meninggalnya seseorang dengan meninggalnya sejumlah harta kekayaan, baik yang materiil maupun immateriil dengan tidak dibedakan antara barang bergerak dan barang tidak bergerak.

Pada dasarnya proses beralihnya harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya yang dinamakan pewarisan terjadi hanya karena kematian, oleh karena itu pewarisan baru akan terjadi jika terpenuhi tiga persyaratan yaitu:

1. Ada seseorang yang meninggal dunia;
2. Ada orang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia;
3. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.

Jika di antara harta peninggalan itu terdapat tanah hak milik maka hak atas tanah itupun beralih kepada apara ahli waris tersebut. Peralihan hak tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Desa atau secara di bawah tangan, tetapi harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat oleh Menteri Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraris, satu orang untuk tiap satu atau lebih daerah Kecamatan. Sedangkan untuk suatu daerah Kecamatan yang belum diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Camat yang mengepalai Kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah harus dibuatkan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pebuat Akta Tanah. Menurut Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Perintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Sebelum Pejabat membuat akta peralihan hak atas tanah harus diperlihatkan lebih dahulu sertifikat tanah yang bersangkutan, bila tanah itu telah didaftarkan atau dibukukan dalam bentuk tanah pada Kantor Agraria Seksis Pendaftaran Tanah. Bila tanah itu belum didaftarkan atau dibukukan dalam buku tanah maka sebagai pengganti sertifikat tanah harus diserahkan surat keterangan pendaftaran tanah dari Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah setempat, bahwa tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara.

Menurut ketentuan, akta harus ditandatangani oleh semua pihak, oleh PPAT dan para saksi. Dan pada umumnya dibuat dalam rangkap empat, yaitu:

1. Satu helai (yang asli) bermaterai Rp. 6.000,- untuk disimpan dalam protokol pejabat.
2. Satu helai bermaterai Rp. 6000,- untuk keperluan Kantor Pertanahan.
3. Satu helai untuk keperluan lampiran permohonan izin (apabila diperlukan izin)
4. Satu helai untuk yang berkepentingan

Untuk semua akta peralihan hak, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Agustus 1977 Nomor SK.104/DJA/1977 harus dipergunakan formulir-formulir yang tercetak di kantor Pos. Menurut UUPA tidak cukup dibuatkan akta saja tetapi harus melakukan proses balik nama untuk membuat sertifikat, untuk balik nama atau perubahan nama dari pemilik lama kepada rekomendasi dari Pejabat Pebuat Akta Tanah. Tetapi dengan adanya akta sudah cukup untuk memperoleh hak milik, karena haknya sudah beralih, hanya saja belum memiliki kepastian hukum di kemudian hari. Karena untuk menjamin kepastian hukum harus dibuktikan dengan sertifikat bukan oleh akta. Akta hanya berfungsi sebagai tanda bukti hak. Adapun syarat balik nama adalah:

1. Ada akta pejabat (akta peralihan hak)
2. Bukti pelunasan yang menjadi kewajiban untuk peralihan hak tersebut.
3. Rekomendasi atau surat pengantar balik nama dari PPAT.

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Meskipun ketentuan hukum jual beli tanah hak milik belum secara tegas diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), namun dengan menggunakan penafsiran yang berdasarkan ketentuan Pasal 5 UUPA maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yang tidak lain perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya, yang sifatnya tunai dan riil, serta harus dilakukan secara terang. Sehingga berdasarkan UUPA pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Pada prinsipnya tujuan pendaftaran tanah ialah memenuhi asas publisitas dan memberi kekuatan pembuktian.
2. Hambatan-hambatan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dapat dilihat melalui 2 permasalahan; *Pertama*, mengenai terkait dengan teknis pendaftaran belum dapat dilaksanakan secara baik dikarenakan kurangnya sumber daya manusia terhadap pengetahuan Prosedur Pendaftaran Tanah. *Kedua*, terkait dengan kurangnya Tenaga Ahli di kantor PPAT yang mengakibatkan kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Jember terhambat.
3. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam meminimalisir hambatan-hambatan tersebut diatas, dengan melaksanakan penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat guna mengetahui informasi teknis untuk melakukan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah, namun belum sepenuhnya dapat dilaksanakan.

4.2 Saran

1. Disarankan kepatuhan dan kesadaran hukum dari masyarakat harus ditingkatkan antara lain melalui penyuluhan-penyuluhan hukum, penyebaran pamflet-pamflet yang berkaitan dengan masalah hukum tanah

dengan bahasanya yang komunikatif agar dapat dimengerti oleh masyarakat awam, atau melalui bahan-bahan bacaan lainnya, dan juga melalui media social sehingga dengan melalui berbagai macam cara tersebut diharapkan masyarakat yang tadinya buta hukum dapat mengetahui dan mengerti tentang hukum. Dan apabila sudah mengetahui dan mengerti hukum, maka hal ini akan dapat meningkatkan derajat kepatuhan dan kesadaran hukum masyarakat di bidang hukum pertanahan.

2. Disarankan dalam usaha menyediakan data yang benar, perlu ditingkatkan penguasaan ketentuan peraturan dari pejabat pelaksana kegiatan pendaftaran. Kemudian, agar Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 ditingkatkan pengaturannya dalam bentuk Undang-Undang sehingga pemilik sertifikat akan merasa aman dalam perlindungan hukum dan kepastian haknya dalam menguasai tanahnya. Dan juga hendaknya Camat dan lurah dalam menerbitkan surat keterangan peralihan hak atas tanah harus teliti, cermat, hati-hati, dan tidak boleh ceroboh. Terlebih lagi surat keterangan peralihan hak atas tanah yang diterbitkan menyangkut pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana diuraikan di atas. Kemampuan meneliti dan memeriksa sangat diperlukan sebelum terjadi hal-hal yang diinginkan. Pencocokan data yang ada di Kantor Kelurahan dan Kantor Camat harus dilakukan. Jika upaya ini dilakukan dengan baik dan benar, maka hal ini sesuai dengan prinsip *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik* dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Namun demikian, tidaklah berarti kehati-hatian akan menimbulkan berbelit-belitnya pelayanan sehingga penerbitan surat keterangan dari Lurah dan Camat menjadi lebih lama.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2008. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ashofa Burhan. 2000. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bambang Waluyo. 1996. *Penelitian Hukum dan Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2005. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. 2013. *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. 2002. *Majalah Yuridika*. Vol. 17 No. 5. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- _____. 2007. *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- _____. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Surabaya: Kencana Prenada Media Group.
- Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia dan Aus Aid. 2009. *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia*. Cetakan ke-1.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

C. Internet

<http://dedhewblogger.blogspot.co.id/2015/03/analisis-mengenai-peralihan-hak-atas.html>. diakses pada tanggal 2 Februari 2015 Pukul 19.55 WIB

<https://hukumusi.wordpress.com/2009/02/20/faktor-faktor-penghambat-pendaftaran-tanah-di-kabupaten-simalungun/>. diakses pada tanggal 5 Februari 2015 Pukul 18.55 WIB.

