

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI BERDASARKAN PP NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH¹

Oleh: Suyadi Bill Graham Ambuliling²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana jual beli hak milik atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan bagaimana pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Peralihan hak milik melalui jual beli hanya dapat didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pada waktu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dilakukan masih menjabat sebagai PPAT dan daerah kerjanya meliputi letak bidang tanah yang bersangkutan. Dengan akta PPAT ini, jual beli hak milik adalah sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Indonesia. Hak milik atas tanah yang telah dialihkan melalui perbuatan hukum jual beli yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berakibat pada kepastian hukum atas objek dan subjek hak milik atas tanah, untuk itu harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. 2. Kepentingan hukum, kepentingan pemegang hak dan jaminan kepastian hukum dapat dipenuhi apabila peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dibuktikan dengan akta PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan letak bidang tanah yang diperjualbelikan agar tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum, memberikan informasi kepada pemerintah dan para pihak yang berkepentingan serta untuk tercapainya tertib administrasi dalam bidang pertanahan nasional dapat tercapai.

Kata kunci: Pendaftaran, peralihan hak milik atas tanah, jula beli.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penulisan

Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang sering dialihkan oleh masyarakat. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Salah satu pilihan masyarakat yang sering digunakan untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah adalah melalui jual beli.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.³ Dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah lebih menegaskan peran PPAT dalam melakukan perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yaitu dengan membuat akta jual beli sebagai alat pembuktian.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum terhadap hak atas tanah. Ini memberi pengertian bahwa setiap perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli dari PPAT. Selain pembuatan akta jual beli, hak milik yang telah beralih harus didaftarkan kembali untuk kepentingan hukum, kepentingan pemegang hak yang baru dan untuk perubahan data pendaftaran seperti perubahan atas data fisik dan data yuridis bidang tanah yang dihakinya.

Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/di

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Roosje Lasut, SH, MH; Jeany Anita Kermite, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101226

³ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah* (Ed. 2) (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hal. 13.

hadapan PPAT.⁴ Ini memberikan pengertian bahwa akta jual beli merupakan suatu keharusan bagi setiap orang yang ingin melakukan perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli.

Pada kenyataannya perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli masih banyak yang tidak dibuktikan dengan akta jual beli dan tidak menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Bahkan sebagian masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah masih menggunakan akta dibawah tangan serta ada yang hanya menuangkannya dalam bentuk kwitansi pembayaran. Proses jual beli seperti ini tentu saja mengandung resiko.⁵ Karena hanya menggunakan akta dibawah tangan dan kwitansi pembayaran sebagai tanda bukti peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli maka terhadap hak milik atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan perubahan data pendaftaran oleh Badan Pertanahan Nasional untuk kepentingan pendaftaran haknya dan berakibat pada kepastian hukum atas subjek dan objek pendaftaran tanah hak milik tersebut.

Apabila dikemudian hari terjadi sengketa terhadap hak milik atas tanah yang telah dialihkan itu, maka yang memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum adalah pihak yang namanya tertulis dalam sertifikat hak milik tersebut. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dan belum atau tidak dilakukan perubahan data pendaftaran terhadap hak milik atas tanah yang telah dialihkan oleh si pemegang hak milik atas tanah yang baru di kantor pertanahan setempat.

Melihat masalah ini, penulis merasa tertarik untuk menulis skripsi yang berjudul ***"Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah"***.

⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 128.

⁵ Redaksi RAS, *Tip Hukum Praktis: Tanah Dan Bangunan* (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), hal. 27.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah jual beli hak milik atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimanakah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan metode penelitian yuridis normatif, maka pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan prosedur identifikasi dan inventarisasi bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder serta bahan hukum tertier secara kritis melalui proses klasifikasi secara logis sistematis sesuai dengan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini.

PEMBAHASAN

A. Jual Beli Hak Milik atas Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Proses pembuatan akta jual beli telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Tahapan peralihan hak melalui transaksi jual beli dilakukan melalui tiga tahap yaitu:

- a) Persiapan pembuatan akta jual beli;
- b) Pelaksanaan pembuatan akta jual beli; dan
- c) Pendaftaran peralihan hak.

Tahap persiapan dan pelaksanaan pembuatan akta jual beli adalah bagian yang tak terpisahkan dalam pembahasan pada sub bab bagian A sementara tahap pendaftaran peralihan hak akan dibahas di sub bab bagian B tentang pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

a) Persiapan pembuatan akta jual beli

Persiapan pembuatan akta peralihan hak melalui jual beli dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 termuat di dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 100.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke kantor pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas kantor pertanahan.

Apabila sertifikat hak yang diperiksa ternyata sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: *"telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan"* pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.⁶ Selanjutnya pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: *"PPAT...(nama PPAT ybs)...telah minta pengecekan sertifikat"* kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.⁷

Apabila sertifikat hak yang diperiksa ternyata tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:

- 1) Apabila sertifikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertifikat dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: *"sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan"*. Kemudian di paraf.
- 2) Apabila sertifikat tersebut merupakan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, akan tetapi berbeda dengan data fisik dan/atau data yuridis yang

tercatat dalam buku tanah dan/atau surat ukur, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai dengan data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.⁸

Sertifikat yang telah diperiksa dan disesuaikan dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan kemudian dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan dan pengembalian sertifikat hak atas tanah dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Sementara penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Data fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak-pihak lain serta beban-beban lain yang membebani.⁹

Sebelum pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah oleh PPAT, calon penerima hak (calon pembeli) harus membuat suatu pernyataan tertulis yang berisi:

- a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

⁶ Lihat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 97 ayat (3).

⁷ Lihat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 97 ayat (4).

⁸ Lihat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 97 ayat (5).

⁹ Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 7.

- c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi objek *landreform*;
- d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.¹⁰

Setelah itu PPAT berkewajiban untuk menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan yang telah dibuat tersebut. Di samping pernyataan oleh calon penerima hak tersebut diatas, pemegang hak juga harus membuat pernyataan tertulis mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa. Dalam tahap persiapan ini PPAT juga dapat menolak untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun apabila hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut sedang bermasalah. Ketentuan lebih lanjut mengenai penolakan pembuatan akta oleh PPAT dapat dilihat dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 100 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

- (1) PPAT menolak membuat akta, jika:
 - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud 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); dan

- 2) 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 dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - f. objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya; atau
 - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Pasal 100 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

¹⁰ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 99 ayat (1).

“PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke pengadilan atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.”

b) Pelaksanaan pembuatan akta jual beli

Dalam isi Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: “Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.”

Menteri yang dimaksud berdasarkan peraturan ini adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria atau pertanahan yang sekarang ini dikenal dengan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sementara ketentuan lebih lanjut yang mengatur mengenai akta PPAT dimuat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang telah diamanatkan oleh Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Setelah semua persyaratan dalam tahap persiapan terpenuhi, tahap selanjutnya adalah tahap pembuatan dan penandatanganan akta PPAT. Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai

peraturan perundang-undangan yang berlaku dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk dapat bertindak sebagai saksi dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Hal ini dimuat dalam isi Pasal 101 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

- (1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Sebelum akta jual beli ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT, PPAT yang bersangkutan berkewajiban untuk membacakan akta jual beli serta menjelaskan isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran selanjutnya. Setelah itu, barulah dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT yang bersangkutan. Akta jual beli dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli dimana satu lembar asli disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan satu lembar asli lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan Pendaftaran sementara bagi para pihak hanya diberikan salinannya. Setelah itu, proses selanjutnya adalah proses untuk mendaftarkan perbuatan hukum peralihan haknya di Kantor Pertanahan setempat.

B. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak milik atas tanah yang bersangkutan mulai dari kepastian hukum subjek hak milik atas tanah yang memuat apakah hak milik atas tanah tersebut dimiliki oleh orang perorangan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau oleh badan hukum yang oleh pemerintah telah ditetapkan dapat memperoleh hak milik atas tanah serta kepastian hukum objek hak milik atas tanah yang memuat tentang letak, luas dan batas-batas bidang tanah hak milik yang akan didaftar. Dengan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini, maka subjek hak milik atas tanah yang lama akan diganti dengan subjek hak milik atas tanah yang baru. Sementara itu, terhadap objek bidang tanah hak milik atas tanah tidak dilakukan suatu perubahan kecuali oleh penjual terhadap bidang tanah hak milik tersebut hanya sebagian dari bidang tanahnya yang dialihkan melalui jual beli yang mengakibatkan bidang tanah yang bersangkutan dimiliki oleh pemilik yang lama dan pemilik yang baru atau dapat pula dikatakan dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik yang lama dan pemilik yang baru.

Kegiatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dilakukan di Kantor Pertanahan letak bidang tanah yang bersangkutan. Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual, pembeli, PPAT dan para saksi, selanjutnya dalam jangka waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual beli tersebut PPAT wajib menyampaikan akta jual beli bersamaan dengan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Seperti telah disebutkan dalam bab sebelumnya bahwa hasil akhir dari pendaftaran hak adalah pemberian tanda bukti hak berupa sertifikat.

Dalam pembahasan ini yang dimaksud dengan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini adalah hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat atau sudah terdaftar. Hal ini dimaksudkan untuk membedakan dengan bidang tanah milik yang belum didaftar sebab

dalam proses pendaftaran peralihan haknya, dokumen-dokumen yang akan digunakan berbeda dengan bidang tanah milik yang sudah terdaftar. Dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah ini, terdapat beberapa dokumen yang harus disertakan pemohon. Dokumen tersebut antara lain:

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. Bukti identitas pihak penerima hak;
- f. Sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.¹¹

Untuk peralihan hak atas tanah yang harus menggunakan izin dari pejabat yang berwenang hanya berlaku untuk Hak Pakai dan tidak berlaku untuk hak milik atas tanah. Setelah semua berkas permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah diberikan ke Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda terima kepada PPAT yang bersangkutan untuk selanjutnya diberitahukan

¹¹ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 103 ayat (2).

kepada penerima hak sebagai pemohon bahwa permohonan pendaftaran peralihan haknya telah diberikan ke Kantor Pertanahan dan tanda terima diberikan kepada penerima hak tersebut. Untuk proses penyelesaian pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak melalui surat kuasa tertulis.

Kantor Pertanahan setelah menerima berkas permohonan pendaftaran peralihan hak kemudian meneliti kelengkapan dokumen yang dilampirkan dan setelah dinilai lengkap maka memberikan tanda penerimaan berkas lengkap.¹² Selanjutnya dilakukan pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dengan memberikan perubahan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.¹³

Perubahan-perubahan sebagaimana telah dilakukan pada buku tanah di atas dilakukan pula pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama. Selain itu, terhadap nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan itu dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak. Dalam hal tertentu apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan Daftar

Nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.

Perlu diperhatikan juga apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama dari pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak dibelakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan.

Setelah selesai dilakukannya perubahan-perubahan terhadap sertifikat hak tersebut, oleh Kantor Pertanahan sertifikat yang dialihkan itu kemudian diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Setelah semua tahapan selesai dilaksanakan, maka hak milik yang dialihkan melalui jual beli tersebut sudah terdaftar dan oleh hukum diberikan perlindungan dan pengakuan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik terhadap subjek dan objek hak milik atas tanah yang telah beralih melalui jual beli tersebut.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peralihan hak milik melalui jual beli hanya dapat didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pada waktu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dilakukan masih menjabat sebagai PPAT dan daerah kerjanya meliputi letak bidang tanah yang bersangkutan. Dengan akta PPAT ini, jual beli hak milik adalah sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Indonesia. Hak milik atas tanah yang telah dialihkan melalui perbuatan hukum jual beli yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berakibat pada kepastian hukum atas objek dan subjek hak milik atas tanah, untuk itu harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Kepentingan hukum, kepentingan pemegang hak dan jaminan kepastian hukum dapat dipenuhi apabila peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli

¹² J. Andy Hartanto, *Op. Cit*, hal. 101.

¹³ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 105 ayat (1).

dibuktikan dengan akta PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan letak bidang tanah yang diperjualbelikan agar tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum, memberikan informasi kepada pemerintah dan para pihak yang berkepentingan serta untuk tercapainya tertib administrasi dalam bidang pertanahan nasional dapat tercapai.

B. Saran

1. Pemahaman mengenai perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang berdasarkan hukum positif harus dibuktikan dengan akta PPAT masih belum terlalu dikenal oleh masyarakat apalagi masyarakat yang ada di daerah pedesaan. Penulis mengharapkan kedepan pemerintah dan para akademisi dapat bekerja sama untuk terus memberikan pemahaman kepada masyarakat melalui kegiatan sosialisasi dalam bidang pertanahan baik sosialisasi mengenai kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun pendaftaran peralihan haknya serta prosedur-prosedur pendaftarannya.
2. Kesadaran masyarakat untuk lebih memperhatikan dan mematuhi proses jual beli serta pendaftaran peralihan hak milik atas tanah menurut peraturan yang berlaku masih memerlukan perhatian yang serius. Untuk itu, sebagai masyarakat yang baik diharapkan kedepannya dapat menerapkan cara-cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila akan melakukan perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli guna memperoleh jaminan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Arba H. M., *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016.
- Hartanto J. Andy, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya, LaksBang Justitia, 2014.
- Mahmud Peter, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008.
- _____, *Penelitian Hukum edisi revisi*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

- RAS Redaksi, *Tip Hukum Praktis: Tanah Dan Bangunan*, Jakarta, Raih Asa Sukses, 2009.
- Saleh K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990.
- Soekanto Soerjono, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Pers, 2014.
- Soimin Soedharyo, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah* (Ed. 2), Jakarta, Sinar Grafika, 2001.
- Sutedi Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016.
- Sugiarto Umar Said, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015.
- Santoso Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat akta*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2016.
- _____, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2015.
- Soerodjo Irawan, *Hukum Pertanahan: Hak Pengelolaan Atas Tanah: Eksistensi, Pengaturan Dan Praktik*, Yogyakarta, LaksBang Mediatama, 2014.
- _____, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Zumrokhatun Siti dan Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya: mencakup isi dan sitematika perpasal beserta penjelasannya*, Jakarta, Dunia Cerdas, 2014.

Peraturan perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.