

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)**

**LENI MARLIANA
NPM. 18111023**

ABSTRACT

The purpose of this study was to determine the Implementation of the Transfer of Land Rights through Sale and Purchase According to Government Regulation Number 24 of 1997 Concerning Land Registration at the Sukoharjo Land Office and to find out what obstacles occurred in the Transition of Land Rights Through Sale and Purchase at the Land Office of Sukoharjo Regency.

The background of this research is the transfer of land rights through buying and selling is a legal act in the field of land that must be registered at the local Land Office to obtain legal certainty for the certificate holder, but in reality, there are still residents in Sukoharjo Regency who do not understand the importance of registering the transfer of rights on land through buying and selling and still practicing buying and selling under the hand.

This research is a type of empirical/sociological juridical legal research and when viewed from the nature of the study, including descriptive research. The research location is Sukoharjo Regency Land Office. The type of data used includes primary data and secondary data. Data collection techniques used are interviews, literature studies in the form of legislation, books, journals and other documents that are relevant and related to the writing of this law. Data analysis uses qualitative data analysis.

The results of this study indicate that the implementation of the transfer of land rights through sale and purchase at the Sukoharjo Land Office is in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 Concerning Land Registration, namely the transfer of rights through sale and purchase can only be registered and the name is reversed if it is completed with a deed of sale and purchase by the PPAT. If the file is complete, the process consists of registration, payment of the transfer fee (PNBP), recording on the list of entries and submission of the certificate. Inhibiting factors in the implementation of the transfer of rights through the sale and purchase include: limited resources at the Sukoharjo Land Office so that settlement is not timely, lack of counseling for the community, the applicant's file is incomplete, the cost of transferring rights is quite high.

Keywords: Transfer of Land Rights, Sale and Purchase, Obstacles

PENDAHULUAN

Peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli berarti beralihnya suatu hak atas tanah dari pihak satu kepada pihak yang lain. 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 pemindahan hak tersebut diketahui dan dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian peralihan hak atas tanah.

Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan pada kantor pertanahan setempat apabila dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat 1 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.”

Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukan jual beli. Dengan mendaftarkan tanahnya maka pemohon akan mendapatkan Surat Bukti Pemilikan Tanah yang disebut Sertipikat. Pemberian sertipikat tersebut bertujuan

untuk memberikan wewenang kepada yang memperoleh hak/pemilik hak untuk menggunakan tanah tersebut. Dengan dilakukannya pendaftaran maka status kepemilikan atas tanah menjadi jelas dan dapat dijadikan alat bukti yang kuat.

Mengingat arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli, pada kenyataannya masih ada masyarakat yang dalam melakukan jual beli tanah belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan hanya melakukan jual beli tanah di bawah tangan antara penjual dan pembeli tidak dihadapan PPAT . Dari jumlah 9406 pemohon pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli di kantor pertanahan Sukoharjo tahun 2018, terdapat 251 pemohon yang mengalami hambatan saat proses peralihan hak karena kurangnya kelengkapan data yang diajukan akibat lamanya tenggang waktu antara transaksi jual beli dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan Sukoharjo.

Apabila jual beli tanah tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi penjual yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Fakta yang muncul ketika akan mendaftarkan peralihan hak jual beli adalah sulitnya melengkapi data administrasi dari penjual karena lamanya waktu tidak segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan melalui PPAT, akan terjadi masalah apabila pihak penjual sulit ditemui karena pindah domisili atau karena telah meninggal dunia. Jika pihak penjual meninggal dunia maka peralihan hak atas tanahnya tidak bisa langsung dialihkan. Berdasarkan pendapat tersebut diatas serta mengamati fakta yang terjadi dalam praktek, maka dapat diketahui bahwa sebagian besar permasalahan pertanahan di Indonesia timbul berkaitan dengan

permasalahan dalam hal peralihan hak milik atas tanah. Berlandaskan beberapa uraian dan latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk menulis tentang “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Studi Kasus pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo”

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut?

1. Bagaimana proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat peralihan hak melalui jual beli di Kantor Pertanahan Sukoharjo?

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan mengkaji proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penghambat peralihan hak melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan penelitian yang mengkaji persepsi dan perilaku hukum orang (manusia dan badan hukum) dan masyarakat serta efektivitas berlakunya hukum positif di masyarakat (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2005: 15). Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah

penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat memperkuat teori-teori lama atau di dalam kerangka penyusunan dapat memperkuat teori-teori lama di dalam kerangka penyusunan kerangka baru (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2005: 12). Penelitian ini, peneliti ingin mengkaji pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Analisa yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisa data kualitatif, sehingga penelitian dapat menghasilkan data yang dapat dari responden secara tertulis maupun secara lisan, dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Penggunaan metode analisis data kualitatif dalam penelitian di lapangan yang kemudian di analisa untuk mendapatkan pemecahan masalah.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak melalui Jual Beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

Peralihan hak melalui jual beli harus segera di daftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak yang sah, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 37 dalam pengajuan permohonan peralihan hak melalui jual beli harus diajukan oleh pemohon atau kuasanya dilengkapi dengan akta jual beli

yang dibuat dan ditandatangani oleh atau di hadapan PPAT. Dalam hal ini pemohon harus memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

Menurut Bapak Suwarno,SH selaku Kasubsi Pemeliharaan Data Tanah dan Pembinaan PPAT diperoleh keterangan bahwa proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah setelah dikeluarkannya Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 1/SE-100/2013, yaitu:

- 1) Pendaftaran Proses Plotting Sertifikat
- 2) Pendaftaran Peta Zona Nilai Tanah
- 3) Pengecekan Sertifikat
- 4) Pendaftaran Peralihan Hak Milik Karena Jual Beli

Dalam hal peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, persyaratan dokumen permohonan yang diperlukan terdiri dari:

- a) Surat permohonan lampiran 13 yang ditandatangani oleh penerima hak atas kuasanya.
- b) Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.
- c) Akta tentang perbuatan hukum peralihan yang bersangkutan (akta jual beli) yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan (asli lembaran kedua).
- d) Fotocopy Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (Kartu Tanda Penduduk/KTP)

- e) Fotocopy Bukti identitas penerima hak (KTP, bukti kewarganegaraan, surat ganti nama)
- f) Sertipikat hak atas tanah yang dialihkan (asli)
- g) Surat pernyataan tidak melanggar ketentuan kepemilikan/ penguasaan tanah
- h) Surat pernyataan bidang tanah tidak berada dalam sengketa
- i) Fotocopy bukti pelunasan pajak bumi dan bangunan tahun terakhir berikut surat tanda terima setor (SPPT PBB dan STTS).
- j) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSPD-BPHTB). Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atas perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah nilai transaksi jual beli yang harus lebih tinggi daripada nilai jual objek pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB), kemudian nilai tersebut dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) untuk Kabupaten Sukoharjo karena jual beli sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah). Hasil dari pengurangan tersebut adalah nilai objek pajak kena pajak (NOPKP) yang dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebesar 5% (lima persen) dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang seharusnya terhutang.
- k) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Besarnya pajak penghasilan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Tarif Baru PPH Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah/bangunan adalah 2,5% (dua setengah persen) dari nilai jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

- l) PPAT wajib menyampaikan pendaftaran peralihan hak karena jual beli ke Kantor Pertanahan Sukoharjo selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.
- m) Kantor Pertanahan memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran peralihan hak karena jual beli ke kantor pertanahan dengan menyerahkan tanda terima.
- n) Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dilakukan oleh PPAT.

Setelah syarat-syarat yang dimaksud telah dipenuhi oleh pemohon, langkah selanjutnya dari kegiatan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak pada masing-masing bagian sesuai dengan tugas dan fungsi serta kewenangan masing-masing kantor pertanahan. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo adalah sebagai berikut:

1. Loker pendaftaran
 - a. Penerimaan berkas permohonan
 - b. Pengecekan berkas permohonan
 - c. Penerbitan Surat Perintah Setor (SPS)
2. Loker Pembayaran/Bendahara
 - a. Pembayaran Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak

Biaya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang biaya pendaftaran tanah.

3. Kasubsi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT
 - a. Pencatatan pada daftar isian (D.I) 301 yaitu daftar permohonan pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak.
 - b. Penyiapan data-data yang diperlukan antara lain: buku tanah, kartu nama.
 - c. Penyiapan, pengetikan, penjahitan, pemeriksaan dan pembubuhan paraf serta pengajuan kepada kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah.
4. Sub Seksi Pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT
 - a. Pembukuan daftar isian (D.I) 208 yaitu daftar induk (produk/pengeluaran sertifikat)
 - b. Pencoretan daftar isian 301
 - c. Penyerahan sertipikat pada pemohon melalui loket pengeluaran sertifikat, dengan syarat membawa bukti identitas diri (KTP/SIM) dan surat kuasa pengambilan sertifikat bermaterai Rp.6.000,- (enam ribu rupiah) yang diketahui Lurah setempat apabila penerima hak tidak dapat hadir.

2. Faktor-Faktor yang menjadi penghambat peralihan hak melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

Berdasarkan hasil wawancara penulis yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dengan Bapak Suwarno, SH, selaku Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data dan Pembinaan PPAT, ada beberapa faktor yang menjadi penghambat peralihan hak melalui jual beli di Kantor Pertanahan Sukoharjo adalah:

- a) Rigiditas UUPA Pasal 19 harus terwujud sementara belum semuanya dapat terakses oleh prinsip ketertiban, kepastian hukum, kelangsungan, dan kepatuhannya.

- b) Jangka Waktu penyelesaian proses peralihan hak jual beli yang lumayan lama.
- c) Terbatasnya sumber daya manusia, dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan, yang menangani pendaftaran peralihan hak atas tanah.
- d) Kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, dan pensertipikatan tanah.
- e) Berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut, tidak lengkap atau kurang lengkap.
- f) Sebagian masyarakat golongan ekonomi lemah merasa enggan atau keberatan untuk mengurus peralihan hak atas tanahnya disebabkan adanya biaya pajak yang harus dibayar diantaranya Pajak PBB dan Pajak BPHTB dan biaya peralihan hak yang menurut mereka cukup tinggi dan melalui proses yang panjang dan berbelit-belit hanya akan menyita waktu mereka.

PENUTUP

1. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo telah sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu dengan syarat dokumen pemohon peralihan hak jual beli yang akan di daftarkan harus dilengkapi dengan akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan PPAT setempat. Jika semua persyaratan dokumen pemohon telah lengkap sesuai ketentuan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, maka PPAT akan mendaftarkan peralihan haknya dengan prosedur sebagai berikut : Pendaftaran berkas permohonan, Penerimaan berkas permohonan, Pengecekan berkas permohonan, Penerbitan Surat Perintah Setor (SPS), Pembayaran Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak, Pencatatan pada daftar isian (D.I) 301 yaitu daftar permohonan pendaftaran

peralihan hak dan pembebanan hak, Penyiapan data-data yang diperlukan antara lain: buku tanah, kartu nama kemudian Penyiapan, pengetikan, penjahitan, pemeriksaan dan pembubuhan paraf serta pengajuan kepada kepala seksi hubungan pertanahan Pembukuan daftar isian (D.I) 208 yaitu daftar induk (produk/pengeluaran sertifikat), Pencoretan daftar isian 301 dan terakhir adalah penyerahan sertipikat pada pemohon melalui loket pengeluaran sertipikat.

2. Faktor penghambat dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sebagai berikut:
 - a. Rigiditas UUPA Pasal 19 harus terwujud sementara belum semuanya dapat terakses oleh prinsip ketertiban, kepastian hukum, kelangsungan, dan kepatuhannya.
 - b. Jangka Waktu penyelesaian proses peralihan hak jual beli yang lumayan lama.
 - c. Terbatasnya sumber daya manusia, dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan, yang menangani pendaftaran peralihan hak atas tanah.
 - d. Kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, dan pensertipikatan tanah.
 - e. Berkas pemohon yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli kurang lengkap.
 - f. Sebagian warga merasa keberatan melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo karena biaya yang harus dibayar cukup tinggi.

DAFTAR PUSTAKA**BUKU**

Amiruddin & Zainuddin, 2004, *Pengantar Metode penelitian hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Ansori, Abdul Gafur ,2006, *filsafat Hukum sejarah,Aliran Dan Pemaknaan*, Yogyakarta.University of Gajah Mada.

Parlindungan,A.P, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Bandung: Mandar Maju.

Boedi Harsono, 005, Boedi Harsono. 1961. *Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta:Jambatan.

Cst Kansil, 2009, *Kamus istilah Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka.

Dosminikus Rato, 2010, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Yogyakarta:PT Presindo.

Perangin effendi,1994,*Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo.

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta:Kencana.

Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya.

Sudikno Mertokusumo, 1998,*Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta : Universitas Terbuka Karunika.

Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*, Jakarta:Prenada Media

Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Peraturan Hukum

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Hukum Agraria.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang perundang-undangan dan Peraturan-peraturan Jabatan PPAT.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan

JURNAL

Yoga Dwi Santosa, *Terhambatnya proses jual beli karena tidak jelasnya tanda Batas hak milik atas tanah di kabupaten grobogan* ,Jurnal Sarjana Hukum Program Sarjana Universitas Slamet Riyadi Surakarta,Surakarta.

Fredrik Mayore Saranaung, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Surabaya.

Nuryati Istiyana,2005, *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang*,Tugas Akhir Manajemen Pertanahan Pada Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2005.

Nur Aisah, 2013, *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung*, Jurnal Skripsi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta, Yogyakarta.