

Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupaten Demak

Juridicial Review Of Transfer Right To Land Because The Buying And Selling In Demak District

Anisya Nur Setyani¹ dan Denny Suwondo²

¹ Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung
Email: nisyyaa63@gmail.com

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
Email: dennysuwondo1710@gmail.com

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli di Kabupaten Demak diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria No. 05 Tahun 1960 yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut kepada pihak lain. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui tata laksana kegiatan peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di Kabupaten Demak dan hambatan pada kegiatan peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli serta untuk menghadapi kendala pada kegiatan peralihan hak atas tanah dengan jual beli.

Dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala tertentu. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap kenyataan di kehidupan masyarakat dengan tujuan untuk menemukan fakta yang kemudian diidentifikasi dan menuju pada penyelesaian masalah. Analisis data menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu seluruh data yang diperoleh di inventarisasi, dikaji dan diteliti secara menyeluruh, sistematis dan terintegrasi mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dengan jual beli dilakukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang dilakukan oleh pemerintah dengan cara pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti hak. Hambatan yang terjadi adalah masyarakat tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya karena mereka menaggap peralihan jual beli dibawah tangan sudah pasti mendapatkan hak atas tanah dan jaminan kepastian hukum. Solusi dari hal tersebut adalah pemerintah harus memberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli.

Kata Kunci : *Peralihan Hak, Jual Beli, Kabupaten Demak.*

ABSTRACT

The transfer of land rights by way of buying and selling in Demak Regency is regulated in the Basic Agrarian Law No. 05 of 1960 whose implementation is regulated in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning land registration. Which aims to provide legal certainty and legal protection to holders of land rights so that they can easily prove themselves as holders of these land rights to other parties. The purpose of this research is to find out the procedures for the transfer of ownership rights to land by way of buying and selling in Demak Regency and the obstacles to the transfer of ownership rights to land by buying and selling and to face obstacles in the transfer of land rights by buying and selling.

In this study using descriptive analytical research specifications. intended to provide data as detailed as possible about humans, circumstances or specific symptoms. The method of approach used in this study is a sociological juridical approach, which is a study conducted on the reality in people's lives with the aim of finding facts that are then identified and lead to problem solving. Data analysis using qualitative juridical methods, namely all data obtained in the inventory, reviewed and thoroughly researched, systematic and integrated to achieve clarity of the problem to be discussed.

The results showed that in the implementation of the transfer of land rights by buying and selling carried out in accordance with Government Regulation No. 24 of 1997 conducted by the government by means of measurement, perpetuation, accounting of land, registration of land rights and granting proof of rights. The obstacle that occurs is that the community does not register the transfer of rights to their land because they perceive the transfer of buying and selling under the hands is certain to obtain land rights and guarantee legal certainty. The solution of this is that the government must provide socialization to the public about the importance of registering the transfer of land rights by way of buying and selling.

Keywords: *Transfer of Rights, Buy and Sell, Demak District.*

I. PENDAHULUAN

A Latar Belakang Masalah

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak. hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan:

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang/benda baik itu benda bergerak maupun benda tidak bergerak. (Salendeho, 1987) Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya

memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah). (Sihombing, 2005) Dengan kata lain bahwa peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang pelaksanaannya di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Setiap peralihan hak milik atas tanah wajib di daftarkan pada kantor pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah di lakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak di daftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Dengan mendaftarkan tanahnya maka akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah atau yang disebut Sertifikat. pemberian sertifikat tersebut di maksudkan untuk memberikan wewenang kepada yang memperoleh hak untuk mempergunakan tanah tersebut. Pendaftaran dilakukan karena dengan pendaftaran status kepemilikan atas tanah menjadi jelas dan dapat di jadikan alat pembuktian yang kuat.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

1. 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.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. (Supardi, 2007)

Mengingat begitu pentingnya pendaftaran tanah maka setiap peralihan hak atas tanah harus di daftarkan pada kantor pertanahan setempat. Sesuai dengan judul Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupaten Demak, maka penulis maksudkan dengan peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Yang dimaksud Hak Milik menurut Pasal 507 KUH Perdata yaitu:

“Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebaskan-bebasnya, asal tidak di pergunakan bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu dengan tak mengurangi kemungkinan

adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan Undang-Undang”.

Sedangkan yang di maksud pengertian jual beli tanah yaitu beralihnya suatu hak atas tanah, baik secara keseluruhan maupun sebagian hak dari seseorang ke orang lain atau Badan Hukum dengan cara jual beli, yang nantinya hak yang dialihkan tersebut akan menjadi hak sepenuhnya dari penerima hak/pemegang hak yang baru. Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kegiatan pelaksanaan pencatatan mengenai peralihan hak atas tanah baik dalam pencatatan administrasi/yuridis bahkan kadang teknis, dalam hal ini peralihannya dengan cara jual beli.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupaten Demak.**

B Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat diuraikan yang menjadi permasalahan dari masalah ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di Kabupaten Demak?
2. Adakah hambatan-hambatan yang timbul terkait dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kabupaten Demak Serta bagaimana cara penyelesaian hambatan tersebut?

II. METODE PENELITIAN

A Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan bersifat **yuridis-sosiologis**, artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*). Dalam penelitian ini, metode tersebut digunakan untuk mengkaji teori-teori hukum agraria dan peraturan perundang-undangan mengenai hukum agraria untuk menganalisis terkait dengan obyek yang diteliti.

B Sumber Data

1. Data Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu rancangan peraturan perundang-undangan, buku, kamus hukum, jurnal hukum, makalah, majalah, dan surat kabar. (Soemitro, 1988)

2. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung didalam masyarakat. Data primer dan data sekunder terdiri atas :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, terdiri dari UUD 1945, peraturan perundang-undangan yang terkait, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan. Bahan hukum primer yang berkaitan dengan penelitian dalam skripsi ini antara lain sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Dan Peraturan Perundang-undangan Lain.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu rancangan peraturan perundang-undangan, buku, kamus hukum, jurnal hukum, makalah, majalah, dan surat kabar. Bahan hukum sekunder sebagai pendukung dari data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berupa buku teks yang ditulis para ahli hukum, jurnal hukum, artikel, dan sumber lainnya yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini, yaitu berkaitan dengan hukum pertanahan, khususnya berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya. (Mamudji, 1985) Bahan hukum tersier yang diteliti dalam skripsi ini, dapat berupa kamus, ensiklopedia, maupun indeks kumulatif dan media internet yang berkaitan dengan masalah pertanahan, khususnya peralihan hak atas tanah

C Metode Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas

dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan buku-buku referensi yang di dapat. (Sunggono, 2013)

2. Wawancara

Agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Notaris dan PPAT serta Badan Pertanahan Kabupaten Demak.

D Metode Analisis Data

Data hasil penelitian yang telah terkumpul akan di analisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu seluruh data yang diperoleh di inventarisasi, dikaji dan diteliti secara menyeluruh, sistematis dan terintegrasi mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data dianalisis dengan cara melakukan interpretasi atas peraturan perundang-undangan dan dikualifikasikan dengan tanpa menggunakan rumus statistik.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Demak

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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 buktinya bagi bidang-bidang yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam hasil wawancara dengan Bapak Ulin Nuha, S.SIT selaku Bagian Peralihan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak menerangkan bahwa Pendaftaran Peralihan hak di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak menganut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 5.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1) nya ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya di lakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pemohon tidak datang langsung ke Kantor

Pertanahan. Tetapi, pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Apabila jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan tujuannya tidak untuk di daftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT). Dan apabila jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat melalui pendaftaran secara sporadis. Dengan telah di buatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat karena pendaftarannya bersifat terbuka. Dengan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka terpenuhi asas pubilitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subyek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. PPAT juga bertugas mendaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya 5 hari sejak ditanda tangannya akta jual beli hak atas tanah tersebut. Sebelum melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli, PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat di Kantor Pertanahan. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Ulin Nuha, S.SIT, selaku bagian bidang peralihan pada tanggal 07 Januari 2020 pegecekan sertifikat ini bertujuan untuk menghindari jika terjadi ketidak sesuaian antara buku tanah dan sertifikat tanah yang dapat menyebabkan perselisihan atau sengketa tanah. Setelah dilakukannya peralihan hak atas tanah dengan dibuatkan akta jual beli, selanjutnya PPAT yang bersangkutan melakukan pendaftaran haknya ke Kantor Pertanahan setempat.

Setelah dilakukannya peralihan hak atas tanah dengan dibuatkan akta jual beli, selanjutnya barulah PPAT yang bersangkutan melakukan pendaftaran haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

Berikut adalah tahapan-tahapan dalam pendaftaran pemindahan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak :

a. Persiapan Pembuatan Akta

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. Apabila sertifikat hak atas tanah yang diperiksa sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat, maka Kepala Kantor Pertanahan setempat membubuhkan cap atau

tulisan dengan kalimat **“Telah diperiksa dan sesuai daftar di Kantor Pertanahan”** pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : **“PPAT...(nama PPAT) yang bersangkutan...telah pengecekan sertifikat”** kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

b. Pelaksanaan Pembuatan Akta

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan. Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk), fotocopy KK (Kartu Keluarga), Surat Nikah, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT yaitu fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk), fotocopy KK (Kartu Keluarga), fotocopy Surat Nikah.

c. Pendaftaran Pemindehan Hak

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah kepada Kantor pertanahan setempat selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam kegiatan pendaftaran pemindahan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat yaitu :

- a. Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya.
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli).
- c. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual).
- e. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli).
- f. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijual belikan).
- g. Izin pemindahan hak bila diperlukan.
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang.
- i. Bukti Pelunasan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.

Kantor pertanahan setempat wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan

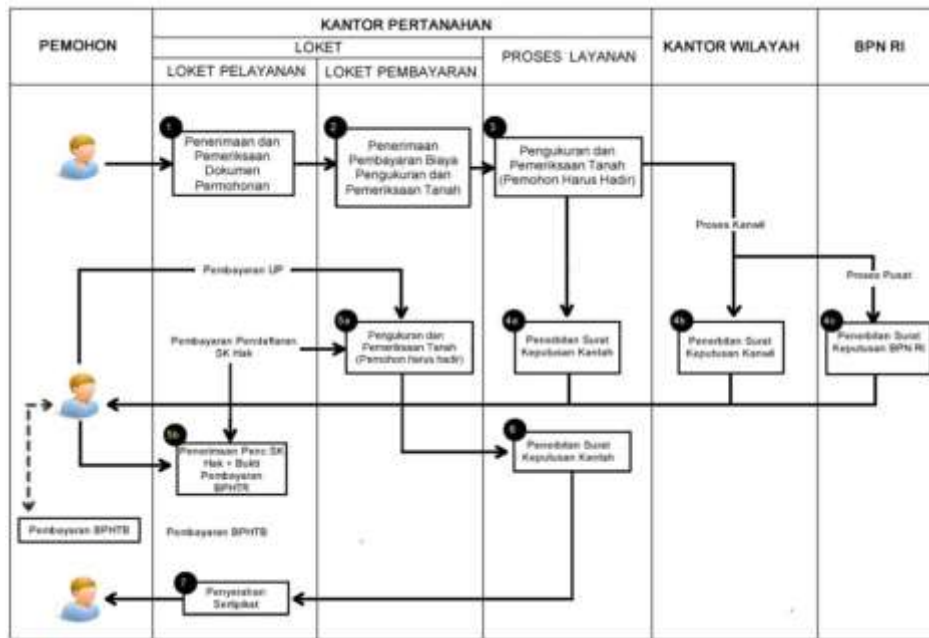
dokumen-dokumen lain yang bersangkutan. PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak (pembeli) mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan setempat dan menyerahkan tanda penerimaan tersebut kepada penerima hak (pembeli). Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran pemindahan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak (pembeli).

d. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.

1. Mekanisme Penerbitan dan pendaftaran surat keputusan Hak Atas Tanah

Tata laksana kegiatan pendaftaran surat keputusan hak atas tanah sebagai berikut :



Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

Proses penerbitan dan pendaftaran surat keputusan hak atas tanah dimulai dari penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan lalu melakukan penerimaan pembayaran biaya pengukuran dan pemeriksaan tanah setelah itu akan ada proses layanan yaitu berupa pengukuran dan pemeriksaan tanah disini pemohon harus hadir dilakukan juga oleh proses kantor wilayah dan kantor pusat, setelah melalui beberapa proses yaitu pertama dengan penerbitan surat keputusan kantah, lalu dalam proses dikantor wilayah baru dilakukan penerbitan surat keputusan kanwil

sedangkan di kantor pusat dilakukan penerbitan surat keputusan BPN RI, selanjutnya pemohon melakukan pembayaran UP lalu akan diprosesnya pengukuran dan pemeriksaan tanah dimana pemohon harus hadir selanjutnya pemohon melakukan pembayaran pendaftaran surat keputusan hak atas tanah lalu diberikannya surat penerimaan pendaftaran surat keputusan hak dengan bukti pembayaran BPHTR seelanjutnya dikeluarkanlah penerbitan Surat Keputusan Kantah namun sebelum dilakukan penyerahan sertifikat pemohon harus melakukan pembayaran BPHTB.

2. Data Jumlah Pemohon Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Pada Tahun 2019 di Kantor Pertanahan Demak

Adapun jumlah pemohon pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak pada tahun 2019 adalah sebagai berikut:

Tabel 1 Jumlah pemohon pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli pada tahun 2019 di Kantor Pertanahan Demak.

No	Bulan	Jumlah Pemohon
1	Januari	529
2	Februari	303
3	Maret	323
4	April	474
5	Mei	346
6	Juni	536
7	Juli	519
8	Agustus	510
9	September	431
10	Oktober	381
11	November	423
12	Desember	370

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

Dari data diatas dapat diketahui bahwa masyarakat Kabupaten Demak yang dalam peralihan haknya dengan cara jual beli sudah banyak di daftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Hal ini dapat dibuktikan dengan banyaknya masyarakat Demak yang mendaftarkan peralihan haknya khususnya dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak tiap bulannya. Namun ketika melakukan wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dengan Bapak Ulin Nuha S.SIT., menyatakan bahwa masih ada masyarakat Kabupaten Demak yang dalam peralihan haknya belum di daftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ulin Nuha S.SIT, selaku bagian peralihan menjelaskan alasan bahwa masyarakat enggan untuk mendaftarkan peralihan haknya khususnya jual beli karena masyarakat masih beranggapan bahwa dilakukannya peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli yang dilakukan dibawah

tangan, jual beli tersebut dianggap sah tanpa di daftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan masyarakat beranggapan bahwa pemilik tanah sudah pasti mendapatkan hak atas tanah dan jaminan kepastian hukum. Namun adapula alasan dari masyarakat yang beranggapan bahwa masih banyak masyarakat yang belum mengetahui secara jelas kegiatan pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Namun ada juga yang berasalan bahwa biaya yang dikeluarkan untuk melakukan peralihan hak atas tanah sampai dengan pendaftaran relative mahal dan mengeluarkan biaya yang sangat besar belum lagi pembayaran pajak tanahnya dan kegiatan tersebut memerlukan proses yang cukup lama. Sehingga bagi masyarakat golongan ekonomi kebawah merasa keberatan dengan biaya tersebut dirasa sangat mahal.

B Hambatan-hambatan Yang Terkait Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kabupaten Demak

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli ada beberapa hambatan yang mengakibatkan pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya kurang lancar atau tidak selesai tepat pada waktunya. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Zaky Tuanaya, SH. pada tanggal 08 Januari 2020 Hambatan-hambatan tersebut antara lain :

1. Kurang lengkapnya berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas dengan cara jual beli tersebut. Misalnya: Foto copy KTP dari pemohon belum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
2. Pada prinsipnya tanah-tanah yang sudah bersertifikat itu tidak memiliki hambatan, melainkan tanah-tanah objek jual beli yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sehingga tidak memiliki sertifikat.
3. Tanah sebagai obyek jual beli masih dalam sengketa.
4. Masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan peralihan hak atas tanahnya karena, biaya membayar pajaknya relative mahal serta memakan waktu yang cukup lama. Karena pembayaran pajak harus dilakukan sebelum terjadinya jual beli atau peralihan. Dan masyarakat menanggapi bahwa jual beli dibawah tangan sudah dianggap sah dan mereka memiliki kepastian hukum.

Dalam wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak Zaky Tuanaya, SH. Menerangkan bahwa PPAT dilarang melakukan transaksi bagi tanah yang belum memiliki sertifikat serta tanah-tanah yang belum melakukan pengukuran peta bidang. Dan sebelum menandatangani akta jual beli para pihak yang melakukan jual beli atas tanah harus membayar pajak sesuai ketentuan yang telah diatur.

Berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Perka BPN 1/2006”) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala BPN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT

harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai Peraturan Perundang-Undangan.

C Solusi Dari Hambatan-hambatan Yang di Hadapi Dalam Pelaksanaan Kegiatan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kabupaten Demak

Dalam hal ini menjelaskan berbagai solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi pada saat kegiatan pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak. Hal ini berdasarkan wawancara dengan Bapak Zaky Tuanaya, S.H menerangkan bahwa :

1. Kurang lengkapnya berkas untuk kasus ini maka dari pihak Kantor Pertanahan setelah menerima berkas hendaknya :
 - a. memeriksa dan meneliti berkas-berkas.
 - b. mencatat dalam formulir isian.
 - c. memberikan tanda terima berkas permohonan.
 - d. memberikan kepada pemohon untuk melengkapi berkas-berkas melalui surat pemberitahuan.

Jika pemohon telah melengkapi data yang dibutuhkan, maka permohonan dapat dilanjutkan. Sebaliknya, jika pemohon belum melengkapinya maka permohonan tersebut dapat ditahan dahulu dan tidak boleh diteruskan. Hal ini untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan :

2. Adanya sengketa dari tanah yang dimohon
Untuk kasus sengketa yang berkenaan dengan tanah yang dimohon dapat diselesaikan terlebih dahulu dengan cara musyawarah dalam hal ini pihak kantor pertanahan dapat menjadi penengah dan menyarankan agar diselesaikannya sengketa tersebut. Apabila sengketa dapat diselesaikan maka permohonan tersebut diproses dan selanjutnya diterbitkan sertifikat.
3. Masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan peralihan hak atas tanahnya karena, biaya peralihan yang menurut mereka relatif mahal dan memakan waktu yang cukup lama. Untuk mengatasi hambatan tersebut, kantor pertanahan mengadakan program pensertifikatan massal terutama bagi masyarakat yang kurang mampu sehingga kebutuhan akan sertifikat dapat terpenuhi secara adil.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Prosedur kegiatan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 5 yang secara tegas menyebutkan bahwa Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), kegiatan pendaftaran tanah yang di lakukan oleh Pemerintah dimulai dari pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, dan pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta

pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sedangkan tahapan-tahapan pemindahan hak atas tanah yaitu dimulai dari persiapan pembuatan akta, pelaksanaan pembuatan akta, pendaftaran pemindahan hak, serta penyerahan sertifikat.

2. Hambatan yang terjadi dalam kegiatan peralihan hak dengan cara jual beli di Kabupaten Demak yaitu masyarakat beranggapan bahwa jual beli yang dilakukan di bawah tangan tersebut dianggap sudah sah dan sudah pasti mendapatkan jaminan kepastian hukum tanpa di daftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Serta kurangnya berkas-berkas dan tanah obyek jual beli masih dalam sengketa.
3. Solusi dalam mengatasi hambatan pada kegiatan peralihan hak atas tanah tersebut yaitu apabila Kantor Pertanahan Kabupaten Demak telah menerima berkas-berkas prosedur peralihan hak hendaknya langsung memeriksa dan meneliti serta mencatat berkas-berkas apa saja yang telah diterima. Apabila terjadi kasus sengketa tanah pihak-pihak yang ingin melakukan peralihan hak hendaknya menyelesaikan sengketa tanah tersebut. Serta untuk masyarakat yang enggan melakukan pendaftaran peralihan hak hendaknya Kantor Pertanahan Kabupaten Demak melakukan program pensertifikatan secara massal terutama bagi masyarakat yang kurang mampu, serta memberikan sosialisasi kepada masyarakat bahwa pentingnya melakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah

Seharusnya kesadaran tentang arti pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah khususnya dengan cara jual beli untuk masyarakat harus ditingkatkan antara lain melalui sosialisasi penyuluhan-penyuluhan, penyebaran pamflet-pamflet yang berkaitan dengan hukum tanah khususnya mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dengan bahasanya yang dapat dimengerti dan dipahami oleh masyarakat awam tentang peralihan, atau melalui bahan-bahan bacaan lainnya, dan juga melalui mass media lainnya.

2. Bagi Notaris dan PPAT

Sebaiknya PPAT dalam menerbitkan akta jual beli tanah harus teliti, dan cermat. untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan, sehingga pencocokan data-data yang ada pada sertifikat dan buku tanah yang ada pada di Kantor Pertanahan dapat dilakukan dengan cepat sehingga tidak memerlukan waktu yang lama.

Ucapan Terimakasih

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini dengan judul **Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupaten Demak**. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua yang selalu memberikan doa dan motivasi pada penulis dan Bapak Denny Suwondo, S.H., M.H yang selalu memberikan arahan kepada penulis selama pembuatan skripsi dan artikel ini. Serta sahabat dan orang tercinta yang selalu memberikan dukungan dalam pembuatan skripsi dan artikel ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

Q.S. Al-Baqarah ayat 164

Q.S. An-Nahl ayat 65

Q.S. Al-Imran ayat 49

Q.S. Al-Maidah ayat 120

Q.S. Al-Kahfi ayat 77

B. Buku

Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika)

Chairuman Pasaribu dan Surahwardi K. 1996. *Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika.

Dari Abdul kadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari. 2000. *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi*, Semarang: PT. Karya Toha Putra.

Departemen Pendidikan Nasional. 2012. *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa (Edisi Keempat)*. Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama.

Herlien Budiono. 2004, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 30 Bulan Maret.

Jamaluddin Mahasari. 2008. *Pertanahan dalam Hukum Islam*, (Yogyakarta: Gama Media).

Marwan, M., & P., J. 2009. *Kamus Hukum*. Surabaya: Reality Publisher.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

Ronny Hanitijo Soemitro. 1998. *Metodelogi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Inonesia.

R.Subekti, P., & Tjitrosudibio, R. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Salendeho, J. 1987. *Masalah Tnah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sihombing, I. E. 2005. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Penggadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti.

Soerjono Sokenato, Sri Mamudji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali.

Sunggono, B. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.

Supardi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

_____, 1990. *Hukum Perjanjian*, Jakarta. PT.Intermasa, (Selanjutnya disingkat Subekti I).

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, PT.Adhitya Andrebina Agung.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemertintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

D. Internet

<https://www.jurnalhukum.com/pengertian-hukum-agraria/>

<https://raypratama.blogspot.com/2012/02/hak-atas-tanah.html>

<http://desykusumasetianti21211918.blogspot.com/2013/05/hukum-perjanjian.html>

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fe7c8b0c2b9d/sanksi-ppat/>