

TINJAUAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH

Sri Irmayanti¹, ^Ω Prof. Dr. Syamsuddin Pasamai,SH.,MH.²,
Dr. Aan Aswari,SH.,MH.³

¹Mahasiswa Program Sarjana Ilmu Hukum, Universitas Universitas Muslim
Indonesia

² Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

^Ωsriirmayanti6@gmail.com

Abstract:

This study aims to determine and analyze when the transfer of ownership rights to land is carried out, and to identify and analyze the factors that hinder the implementation of the transfer of land ownership rights in Sidenreng Rappang district. The research method used in writing this thesis is the empirical method, with secondary and primary data coverage, the research was conducted at the National Land Office of Sidenreng Rappang Regency. This study shows that, the transfer of ownership rights to land due to sale and purchase is carried out after the agreed price between the seller and the buyer is confirmed by a letter of agreement for the sale and purchase of both parties and witnessed by at least two witnesses and in front of the local government authorized to do so. must require plot checks related to digitalization towards electronic services, Communities are reluctant to certify the transfer of land rights because the transition costs according to them are relatively expensive and take quite a long time. the person concerned imagines that the matter of buying and selling land rights is difficult and convoluted. Research recommendations There are still land sales that do not go through this procedure, this shows a lack of public understanding of the applicable regulations, therefore the National Land Agency of Sidenreng Rappang Regency needs to carry out intensive legal counseling so that people understand how to buy and sell land and want to do it. people whose land has not been registered and do not have a certificate, to register their land at the local Land Office. This is done to avoid land disputes in the future.

Keywords : transfer, sale and purchase, property rights

Abstrak:

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kapan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dan untuk mengetahui dan menganalisis faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di kabupaten sidenreng rappang. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode empiris, dengan cakupan data sekunder dan primer, penelitian dilakukan di Kantor pertanahan nasional Kabupaten Sidenreng Rappang. Penelitian ini menunjukkan bahwa, Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dilakukan setelah disepakati harga antara penjual dan pembeli yang dikuatkan surat kesepakatan jual beli kedua pihak dan disaksikan minimal dua saksi dan dihadapan pemerintah setempat yang berwenang untuk itu, adapun faktor penghambat Sertifikat lama yang harus memerlukan cek plot terkait adanya digitalisasi menuju layanan elektronik, Masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan peralihan hak atas tanahnya karena biaya peralihan yang menurut mereka relatif mahal dan memakan waktu yang cukup lama, Ketidaktahuan orang

yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah, Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit. Rekomendasi penelitian Masih adanya jual beli tanah yang tidak melalui prosedur hal ini menunjukkan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap peraturan yang berlaku, oleh karena itu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidenreng Rappang perlu melakukan penyuluhan hukum yang intensif agar masyarakat mengerti cara melakukan jual beli tanah dan mau melakukannya, Bagi masyarakat yang tanahnya belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat, supaya mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah di kemudian hari.

Kata Kunci: peralihan, jual beli, hak milik

Submit : hh-bb-tttt

Accept : hh-bb-tttt

Doi: <http://~>

PENDAHULUAN

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti untuk bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembanguna sarana dan prasarana lainnya.¹

Sejalan dengan perkembangan masyarakat serta pesatnya di segala bidang dan mengingat kondisi Negara Republik Indonesia yang bercorak agraris, maka jelas tanah tetap mempunyai peranan penting bagi negara dan bangsa Indonesia. Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.

Adanya ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah sangat besar berakibat pada timbulnya masalah yang terkait dengan tanah, dengan ini kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan semakin meningkat dan hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah.

¹ Suardi. (2005). *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, hlm. 1

Secara umum jual-beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Perjanjian jual beli yang dimaksud merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.

Kabupaten Sidenreng Rappang merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Sulawesi Selatan. Kabupaten Sidenreng Rappang memiliki luas wilayah 1.102,10 km². Pada awalnya di Kabupaten Sidenreng Rappang ada 9 kecamatan tetapi pada terjadi pemekaran kabupaten baru sehingga ada 11 kecamatan di Kabupaten Sidenreng Rappang. Pemekaran kabupaten tersebut dilakukan karena kurang meratanya pembangunan di segala bidang. Di Kabupaten Sidenreng Rappang banyak pemilik tanah yang baru (pembeli) tidak melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli. Oleh karena itu banyak masalah berhubungan dengan peralihan Hak Milik atas tanah.

Ketidakpastian hukum menyebabkan kekhawatiran pihak-pihak yang akan menguasai sebidang tanah karena peralihan hak ataupun kreditur yang akan memberikan kredit dengan jaminan sebidang tanah. Permasalahan ini sering terjadi pada waktu pemindahan hak milik atas tanah berlangsung, yang menyebabkan hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain, yang menyebabkan hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain, misalnya pada saat jual beli, warisan, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Hal ini yang menyebabkan perbuatan hukum dan mengakibatkan berpindahnya suatu hak atas tanah pada orang lain. Sesuai dengan masalah yang akan dibahas yaitu pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang, maka yang penulis maksud dengan peralihan hak milik atas tanah adalah perbuatan hukum yang memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik yaitu hak yang terkuat, turun menurun dan terpenuh dan dapat dipunyai setiap orang, dimana dalam peruntukan dan penggunaannya harus berfungsi sosial. Sedangkan yang dimaksud pengertian jual beli tanah adalah 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 dialihkan tersebut akan menjadi hak sepenuhnya dari penerima hak/pemegang hak yang baru. Dan hak milik atas tanah tersebut yang dimaksud disini adalah hak milik yang tanahnya sudah bersertifikat.

Diharuskan pula pada pemegang hak atas tanah, bila akan mengadakan peralihan hak atas tanah, yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh menteri agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagian besar masyarakat disini merupakan hak atas tanah yang terkuat, maksudnya bahwa hak ini merupakan hak paling kuat bila dibandingkan dengan hak-hak lainnya.

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi saja, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.²

Dengan terselenggaranya pelaksanaan pendaftaran tanah di kantor pertanahan di Kab. Sidenreng Rappang, maka bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, yang pada pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli, akan mendapatkan jaminan kepastian hukum mengenai terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut, selain itu akan mendapat surat tanda bukti hak yang sah dan kuat yang disebut dengan sertifikat hak atas tanah.

Maksud diterbitkan sertifikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali agar pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Adrian Sutedi menyatakan bahwa sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hakim bidang tanah, pemegang haknya, dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.³

Jaminan kepastian hukum yang dimaksud adalah :

1. Jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah)

² <https://media.neliti.com/media/publications/119416-ID-perlindungan-hukum-bagi-pembeli-terhadap.pdf>

³ Adrian Sutedi. (2006). *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan Serta Berbagai Permasalahannya*. Jakarta: BP Cipta Jaya hlm. 29

2. Jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah), dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.⁴

Berkenaan dengan fenomena tersebut di atas yang menjadi permasalahan yang akan diteliti dan dikaji adalah perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang telah nyata-nyata sudah membeli tanah dari pihak penjual, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh PPAT. Hal ini penting khususnya bagi penulis untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan.

Dengan memperhatikan masalah tersebut di atas serta mengamati kenyataannya dalam praktek maka dapat diketahui bahwa sebagian besar permasalahan pertanahan di Kabupaten Sidenreng Rappang timbul perkaitan dengan permasalahan dalam hal peralihan hak milik atas tanah telah diuraikan bahwa Rumusan Masalah yang akan diteliti terbagi menjadi dua, yaitu Kapan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang ? Dan Faktor-faktor apa sajakah yang menjadi kendala dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang ?

Adapun tujuan penelitian dapat di jabarkan, yaitu Untuk mengetahui kapan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang. Dan Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang.

Manfaat dari jurnal ini terbagi menjadi tiga yaitu, Bagi Masyarakat Dengan adanya penulisan skripsi ini, penulis harapkan dapat membantu memecahkan masalah yang sedang di hadapi atau mungkin akan dihadapi masyarakat dalam proses pendaftaran pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah, Bagi Penulis Dengan penelitian ini kiranya dapat menambah maupun memperluas wawasan berfikir secara ilmiah, Dan Bagi Lembaga Menambah bahan referensi yang ada, khususnya dalam pengembangan ilmu pengetahuan.

⁴ Ahmad Setiawan. (2019). *Hukum Pertanahan*. Yogyakarta: LaskBang Justitia hal. 21

METODE

Penulis menggunakan dua metode pengumpulan data yakni pengumpulan data primer dan sekunder yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, Pada penelitian lapangan, penulis melakukan penelitian dilokasi dengan mengadakan proses wawancara secara langsung di Kabupaten Sidenreng Rappang kepada narasumber atau pejabat yang ditunjuk langsung terkait pelaksanaan peralihan hak milik ats tanah karena jual beli dan Pada penelitian ini, penulis mencari sumber bahan informasi yang bersumber dari literature hukum dan perundang-undangan sebagai sumber teori serta dokumen-dokumen yang erat kaitannya dengan penelitian. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat yang pernah melakukan peralihan hak milik atas tanah di kabupaten sidenreng rappang. Sampel yang digunakan dalam populasi ini adalah 25% dari keseluruhan jumlah populasi atau keseluruhan masyarakat yang pernah melakukan peralihan hak milik atas tanah. Setelah semua data terkumpul, baik data primer maupun data sekunder yang telah dianggap valid selanjutnya akan diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Untuk lebih mendapatkan gambaran nyata maka data kualitatif tersebut selanjutnya akan disajikan secara deskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli

Peralihan hak milik atas tanah karena jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum dan terhadap setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli wajib didaftarkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 23 ayat 1 UUPA yang menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapus dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua belah pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut. Dimana hak milik atas tanahnya tidak dapat langsung berpindah kepada si pembeli selama penyerahan yuridis belum dilakukan, karena antara perjanjian jual beli dengan penyerahan yuridisnya (balik nama) dipisahkan secara tegas. Jadi misalnya suatu penyetoran sejumlah uang sejumlah uang kepada si penjual belum

berarti tanah yang dijual itu otomatis menjadi milik sipembeli. Tetapi sipembeli masih harus melakukan suatu perbuatan hukum lagi yaitu balik nama untuk dilakukan sebagai pemilik tanah yang baru. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dilakukan setelah disepakati harga antara penjual dan pembeli yang dikuatkan surat kesepakatan jual beli kedua pihak dan disaksikan minimal dua saksi dan dihadapan pemerintah setempat yang berwenang untuk itu.

Tabel 4.1

Data peralihan hak milik atas tanah tahun 2018-2020

Tahun	Jumlah
2018	950
2019	951
2020	1,223

Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang, 2021

Data jual beli tanah pada tahun 2018-2020 di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang terbanyak di tahun 2020 hal ini juga berkenaan dengan menurunnya tingkat perekonomian yang disebabkan oleh pandemi covid-19 yang belum selesai melanda Indonesia , sehingga banyak transaksi yang terjadi .

Dari data di atas dapat diketahui bahwa masyarakat Kabupaten Sidenreng Rappang yang dalam peralihan haknya dengan cara jual beli sudah banyak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya masyarakat yang mendaftarkan peralihan haknya khususnya dengan cara jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang setiap tahunnya.

Namun, ketika penulis mengadakan wawancara dengan beberapa masyarakat Kabupaten Sidenreng Rappang, ternyata masih ada masyarakat Kabupaten Sidenreng Rappang yang dalam peralihan haknya belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Damis selaku masyarakat di Kabupaten Sidenreng Rappang pada tanggal 15 Maret 2021, Alasan yang menyebabkan masyarakat enggan untuk mendaftarkan peralihan haknya dengan cara jual beli karena masyarakat beranggapan bahwa dengan dilakukannya peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli yang dilakukan di bawah tangan, jual beli tersebut dianggap sah tanpa di daftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang dan beranggapan bahwa pemilik tanah sudah pasti mendapatkan hak atas tanah dan jaminan kepastian hukum.

Menurut bapak Faruk, enggan untuk mendaftarkan peralihan hak miliknya di Kantor Pertanahan karena menganggap Akta Jual beli di PPAT atau PPATS sudah dianggap mempunyai kekuatan hukum untuk peralihan hak milik dan pengurusan di Kantor Pertanahan kepengurusannya agak lama dan nilai bayar yang tinggi.

Setelah melakukan wawancara dengan Kepala Desa, pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah tidak memerlukan waktu tertentu, cukup dengan terlengkapinya semua berkas yang di butuhkan.

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.

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

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.

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.

Kemampuan meneliti dan memeriksa sangat diperlukan sebelum terjadi hal-hal yang diinginkan. Pencocokan data yang ada di Kantor Kelurahan/Desa 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, tidaklah berarti kehati-hatian akan menimbulkan berbelit-belitnya pelayanan sehingga penerbitan surat keterangan dari Lurah/Kepala Desa dan Camat menjadi lebih lama.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan agar mendapatkan kepastian hukum.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli diperlukan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti dan syarat pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Akta PPAT berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 23 UUPA menentukan bahwa:

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud Pasal 19.
2. Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.⁵

⁵ Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana hlm.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Sidenreng Rappang terjadi perkembangan yang sangat pesat seperti pembangunan swalayan, pabrik, dan lain sebagainya. Pembangunan tersebut memerlukan tanah sehingga banyak anggota masyarakat melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di hadapan camat sebagai PPAT sementara. Dan bukan hanya itu, tujuan masyarakat melakukan peralihan hak milik adalah untuk investasi yang bertujuan untuk memperluas areal tanah untuk pembagian anak cucu di masa depan dan peningkatan taraf ekonomi agar kesejahteraan keluarganya lebih meningkat sesuai tuntutan ekonomi.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang, pemohon tidak datang langsung ke Kantor Pertanahan. Tetapi, pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini, disebabkan karena selain PPAT bertugas membuat akta jual beli tanah, PPAT juga bertugas mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan setempat yang selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatanganinya akta jual beli hak atas tanah tersebut.

Proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah setelah dikeluarkan Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 1/SE-100/2013, yaitu :

1. Pendaftaran Peta Zona Nilai Tanah dan Aset Properti.
2. Pengecekan Sertipikat.
3. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Karena Jual Beli.

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

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
5. Sertifikat Asli
6. Akta Jual Beli dari PPAT
7. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya
8. Ijin pemindahan hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang,
9. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti pemasukan (pada saat pendaftaran hak), dan
10. Peta Zona Nilai Tanah dan Aset Properti.

B. Hambatan-Hambatan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelenggaraan Peralihan Hak Atas Tanah

1. Kendala dari kantor pertanahan

A. Kurang lengkapnya berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas dengan cara m jual beli tersebut. Misalnya: Foto copy KTP dari pemohon yang sudah tidak berlaku lagi atau belum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

B. Pengisian akta jual beli yang dibuat oleh PPAT kurang lengkap, kurang teliti dan cenderung tidak sempurna dalam pembuatan n aktanya.

C. Tanah sebagai obyek jual beli masih dalam sengketa.

2. Kendala dari Masyarakat

A. Masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan peralihan hak atas tanahnya karena biaya peralihan yang menurut mereka relatif mahal dan memakan waktu yang cukup lama. Biaya peralihan hak milik dapat di lihat pada PP No. 128 tahun 2015 tentang jenis dan tarif. Ada sejumlah jenis biaya yang harus dibayarkan oleh pihak pembeli tanah dalam proses peralihan hak atau balik nama sertifikat terkait transaksi jual beli :

Table 2
Jenis biaya peralihan hak atau balik nama

Uang jasa honorarium PPAT tidak melebihi 1 persen dari harga transaksi jual beli tanah yang tercantum dalam AJB

Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pembeli harus membayar BPHTB sebesar 5 persen dari harga jual tanah dan bangunan dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak
Biaya pelayanan informasi untuk Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti per bidang sebesar Rp. 50.000
Biaya pengecekan sertifikat senilai Rp. 50.000
Biaya pelayanan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Sesuai ketentuan di laman Kementrian ATR, biaya administrasi pengurusan balik nama sertifikat tanah di tentukan dengan rumus : nilai jual tanah dibagi 1000. Sebagai contoh, untuk tanah seharga Rp. 400.000.000 biaya pengurusan balik nama sertifikat di Kantor BPN adalah Rp. 400.000

Sumber data : *Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang, 2021*

- B. Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah.
- C. Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pemaparan pembahasan ini maka penulis menarik Kesimpulan (1) Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dilakukan setelah disepakati harga antara penjual dan pembeli yang dikuatkan surat kesepakatan jual beli kedua pihak dan disaksikan minimal dua saksi dan dihadapan pemerintah setempat yang berwenang untuk itu. (2) Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Kabupaten Sidenreng Rappang, diantaranya : A. Masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan peralihan hak atas tanahnya karena biaya peralihan yang menurut mereka relatif mahal dan memakan waktu yang cukup lama. B. Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah. C. Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit. Berdasarkan diatas, maka penulis menarik Saran sebagai berikut, (1) Masih adanya jual beli tanah yang tidak melalui prosedur hal ini menunjukkan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap peraturan yang berlaku, oleh karena itu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidenreng Rappang perlu melakukan penyuluhan hukum yang intensif agar masyarakat mengerti cara melakukan jual beli tanah dan mau melakukannya. (2) Bagi masyarakat yang tanahnya belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat, supaya mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah di kemudian hari.

UNGKAPAN TERIMA KASIH

Ucapan penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, SE., M.Si. Selaku rektor dan penentu kebijakan dalam pencapaian kemajuan kampus Universitas Muslim Indonesia; Bapak Prof. Dr. H. Laode Husen., SH., MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum bersama Bapak Dr. Ilham Abbas, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I, Ibu Satrih Hasyim, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II, Bapak Rinaldy Bima, SH., MH. Selaku Wakil Dekan III, Dr. Zainuddin S.Ag., SH.,MH. Selaku Wakil Dekan IV Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia (UMI) Makassar. Bapak Dr. Dachran S. Busthami, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian hukum Acara Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada penulis selama mengikuti pendidikan Program Sarjana.; Prof. Dr. Syamsuddin Pasamai, S.H., M.H. Selaku Pembimbing I dan Dr. Aan Aswari, S.H., M.H. Selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, mengarahkan dan membimbing penulis dalam penyusunan skripsi.; Dr. Hasan Kadir SH., MH. Selaku Penguji I. dan Dr. H. Askari Razak, S.H., M.H. Selaku Penguji II yang telah memberikan kritikan dan saran kepada penulis.; Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, yang telah berjasa mengajar dan mendidik penulis dalam menyelesaikan study penulis; Seluruh staf

administrasi dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah memberikan banyak bantuan kepada penulis selama masa study; Kepada sahabat dan teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang senantiasa menemani dan saling mendukung pada masa perkuliahan.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semuanya semoga kebaikan kalian dibalas oleh Allah SWT Aamiin.

REFERENSI

Adrian Sutedi. 2006. *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan Serta Berbagai Permasalahannya*. Jakarta: BP Cipta Jaya

Ahmad Setiawan. 2019. *Hukum Pertanahan*. Yogyakarta: LaskBang Justitia

Suardi. 2005. *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit IBLAM

<https://media.neliti.com/media/publications/119416-ID-perlindungan-hukum-bagi-pembeli-terhadap.pdf>