

JURNAL

PELAKSANAAN PERALIHAN DAN PENDAFTARAN PERALIHAN

HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI)

DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN

DI KABUPATEN TORAJA UTARA



Disusun oleh:

Melita Ma'dika Ambarura

N P M : 100510413

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan: Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

JURNAL

PELAKSANAAN PERALIHAN DAN PENDAFTARAN PERALIHAN

HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI)

DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN

DI KABUPATEN TORAJA UTARA



Disusun oleh:

Melita Ma'dika Ambarura

N P M : 100510413

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan: Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui

Dosen Pembimbing I

Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda tangan:

Dosen Pembimbing II

Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Tanda tangan:

Mengesahkan



Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dr. Sri Nurhartanto, S.H., L.L.M.

PELAKSANAAN PERALIHAN DAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI KABUPATEN TORAJA UTARA

Melita Ma'dika Ambarura, V. Hari Supriyanto, Maria Hutapea

Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

ABSTRACT

The this legal writing title is IMPLEMENTATION OF THE LAND OWNERSHIP TRANSFER (SELL-BUY) AND ITS REGISTRATION AT NORTHERN TORAJA REGENCY. The problem is how the implementation of the transfer and how transfer is registered in northern Toraja Regency and whether it has been fulfilling the Land Administration order in northern Toraja Regency.

There are 14 respondents in this research. The data primary and secondary data are analysed using qualitative method.

The Implementation of the transfer shows that there are appropriate and not appropriate with the Article 3 point c of Government Regulation Number 24 of 1997 on The Land Registration because nine respondents have already received their certificates on their names and five respondents have not received the certificates. The registration land ownership transfer in the northern Toraja Regency has fulfilled the target of Toraja Land Office.

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah merupakan bagian dari bumi. Tanah mempunyai kedudukan dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Bagi manusia tanah merupakan tempat permukiman, tempat manusia melakukan kegiatan dan bahkan setelah meninggal. Dewasa ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatkan kebutuhan lain yang berkaitan dengan sumber daya alam khususnya tanah. Karena tanah sebagian bagian dari bumi mempunyai fungsi yang sangat penting maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 ditentukan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, pada tanggal 24 September 1960 dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat UUPA.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan. Hak Milik beralih artinya Hak Milik berpindah dari seseorang kepada orang lain karena peristiwa hukum yaitu pemegang Hak Milik meninggal dunia. Hak Milik dialihkan artinya Hak Milik berpindah dari seseorang kepada orang lain karena perbuatan hukum, yaitu antara lain melalui jual beli, tukar-menukar dan hibah.

Berkaitan dengan peralihan Hak Milik karena perbuatan hukum, dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan 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.”

Ketentuan tersebut mengandung pengertian pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan Akta PPAT. Akta PPAT merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli).

Pendaftaran Hak Milik merupakan bagian dari Pendaftaran Tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA ada empat hal. Pertama, pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah. Kedua, pendaftaran tanah dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia. Ketiga, tujuan Pendaftaran Tanah untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum dalam Pendaftaran Tanah meliputi kepastian mengenai subyek Hak Atas Tanah, kepastian mengenai obyek (letak, luas, batas, dan luas bidang tanah) dan kepastian mengenai status hak atas tanah. Keempat, Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Kecamatan Rantepao dan Kecamatan Tallunglipu merupakan dua kecamatan yang terletak di Kabupaten Toraja Utara. Di kedua kecamatan tersebut terjadi perkembangan yang sangat pesat seperti pembangunan swalayan, toko, bank dan lain sebagainya. Pembangunan tersebut memerlukan tanah untuk digunakan sebagai penunjang pembangunan sehingga banyak warga masyarakat melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Kebanyakan tanah yang diperjualbelikan adalah tanah yang belum bersertipikat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini ada dua yaitu :

1. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah (jual beli) di Kabupaten Toraja Utara?
2. Apakah peralihan tersebut telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan?

PEMBAHASAN

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Hak Milik mempunyai tiga ciri yang membedakan dengan hak atas tanah yang lain yaitu turun-temurun, terkuat, dan terpenuh. Turun-temurun artinya Hak Milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai tetapi dapat diteruskan kepada ahli waris jika pemilik meninggal dunia. Terkuat artinya bahwa Hak Milik merupakan induk dari hak-hak atas tanah lainnya karena dapat dibebani dengan hak guna bangunan, hak guna usaha, hak sewa, hak pakai sehingga diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang terkuat. Terpenuh artinya Hak Milik

memberikan wewenang penuh dalam hal penggunaan tanahnya kepada pemegang hak misalnya di atas tanah Hak Milik dapat ditanami tanaman atau didirikan bangunan di atasnya.

Pemegang Hak Milik atas tanah wajib mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA yang menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Artinya hak atas tanah apapun itu baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang belum dihaki dapat digunakan untuk kesejahteraan dan kepentingan sosial masyarakat umum dan tidak dibenarkan bahwa tanah yang sudah dihaki seseorang hanya dapat digunakan semata-mata untuk kepentingan perorangan saja, apalagi kemudian penggunaan tanah tersebut mengakibatkan kerugian bagi masyarakat maka perlu dijaga keseimbangan antara kepentingan masyarakat umum dan kepentingan perorangan.

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan mengenai tujuan Pendaftaran Tanah yaitu :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Tujuan Pendaftaran Tanah juga ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- 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 memperoleh data yang diperlukan dalam

mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, dan

3) untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.

Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yang ditentukan dalam Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Tertib Administrasi Pertanahan dimaksudkan agar seluruh berkas-berkas tentang data fisik dan data yuridis lengkap, rapi, baik, dan teratur di Kantor Pertanahan sehingga memudahkan setiap urusan yang menyangkut tanah guna menunjang lancarnya pembangunan.

1. Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli

Semua Responden melakukan peralihan Hak Milik atas tanah di hadapan PPAT. Syarat-syarat dan proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli adalah sebagai berikut :

1) Syarat-syarat :

- a) Sertipikat asli;
- b) Kartu tanda penduduk penjual;
- c) Kartu tanda penduduk pembeli;
- d) Kartu keluarga penjual dan pembeli;
- e) Bukti pelunasan pembayaran BPHBT asli;
- f) Surat pembayaan pajak/PBB tahun berjalan;
- g) Biaya pembuatan akta PPAT.

Semua responden tidak mengalami masalah berkaitan dengan syarat-syarat peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli.

2) Proses

- a) Responden menghadap ke PPAT dengan membawa dan menyerahkan sertipikat asli, KTP, fotokopi kartu keluarga, SSPT/PBB tahun berjalan asli, bukti setoran PPh dan BPHTB;
- b) PPAT memeriksa kebenaran sertipikat tersebut apakah asli dan tidak sedang ada bersengketa;
- c) PPAT membuat, menandatangani, dan memberi nomor akta jual beli;
- d) PPAT membuat tiga rangkap yang dibuat oleh Kantor Pertanahan yaitu untuk pembeli, Kantor Pertanahan dan PPAT;
- e) Harus ada dua orang saksi dari PPAT dan dua orang saksi dari pemohon kemudian PPAT membacakan akta jual beli;
- f) Responden membayar biaya PPAT.

Semua responden tidak mengalami masalah berkaitan dengan proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli.

2. Pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli

1) Syarat-syarat :

- a. Formulir permohonan diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya di atas materai cukup. Formulir permohonan memuat :
 - a) Identitas diri;
 - b) Luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon;
 - c) Pernyataan tanah tidak bersengketa;
 - d) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik;
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan;

- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, Kartu Keluarga);
- d. Sertipkat asli;
- e. Akta jual beli dari PPAT;
- f. Fotokopi KTP dari para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
- g. SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

2) Proses :

- a) Petugas loket pelayanan Kantor Pertanahan Toraja Utara memberikan dan menerima dokumen pemohon;
- b) Petugas loket membuat dan menyerahkan tanda terima dokumen dan surat perintah setor (SPS) kepada pemohon;
- c) Petugas mencatatkan pendaftaran peralihan dan perubahan nama pemegang hak pada buku tanah dan sertipikat;
- d) Petugas loket menyerahkan sertipikat kepada pemohon.

Sebagian responden (5 orang) mengalami kesulitan dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dalam hal kesulitan biaya karena responden tidak memiliki biaya untuk mengurus dan kesulitan waktu karena responden sebagian mempunyai pekerjaan yang mengharuskan sering keluar kota.

KESIMPULAN

1. Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Toraja Utara pada tahun 2012 sudah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu seluruh responden melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT, dengan alasan :

- a. Menjamin kepastian hukum;
 - b. Agar dapat di daftarkan di Kantor Pertanahan;
 - c. Agar aman.
2. Pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Toraja Utara pada tahun 2012 sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Nasional Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu proses dan syarat yang dilakukan sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang standar Pelayanan dan Pengaturan pertanahan. Hal tersebut terlihat dari seluruh responden yang melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan. Dengan kata lain salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yaitu mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan telah tercapai.

Daftar Pustaka

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah