

## ABTRAK

Peralihan hak adalah suatu peristiwa berpindahnya hak dari tangan seseorang ketangan orang lain dalam suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atau barang/benda bergerak atau barang/benda tidak bergerak.

Berdasarkan hal tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah untuk : 1) Untuk mengetahui tata cara dan prosedur pelaksanaan jual beli atas tanah hak milik dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kota Cirebon. 2) Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan jual beli tanah hak milik di Kantor Pertanahan Kota Cirebon.

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode pendekatan hukum yuridis empiris. Penelitian dengan metode hukum yuridis empiris disebut juga dengan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normative secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Artinya untuk menggambarkan dan memaparkan data yang diperoleh dari hasil penelitian secara jelas mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan jual beli hak milik atas tanah dan hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam pendaftarannya.

Berdasarkan hasil analisis data disimpulkan : 1. Untuk memudahkan melakukan perbuatan hukum peralihan hak milik yang menjadi objek berpindah kepada penerima hak, maka dalam pemindahan haknya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat aktanya dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah wajib dihadiri oleh pihak penjual, pihak pembeli dan saksi. Akta tanah yang dikeluarkan oleh PPAT dibuat sebanyak dua lembar, yang semuanya asli. Satu lembar disimpan di Kantor PPAT, satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. Untuk para pihak hanya diberi salinannya. Berdasarkan teori perlindungan hukum, pentingnya dibuatkan akta jual beli merupakan wujud perlindungan hukum bagi pembeli tanah. Selain itu berdasarkan teori kepastian hukum, dengan dibuatkannya akta jual beli oleh PPAT, akan menjadi jaminan kepastian hukum bagi kedua belah pihak sehingga bisa terlaksananya perjanjian jual beli tanah tersebut. Menurut teori kewenangan, PPAT merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan dalam melakukan jual beli tanah. Berdasarkan teori keadilan, PPAT menjalankan tugasnya sesuai jabatannya dan tidak berat sebelah serta membantu masyarakat dengan biaya yang terjangkau. 2. Hambatan-hambatan yang berasal dari Faktor intern, dibedakan menjadi 2 yakni : 1) Segi teknis (pelaksana), diantaranya kurangnya sumber daya manusia/tenaga ahli, benturan kepentingan pegawai antara kepentingan pekerjaan dengan kepentingan pribadinya, yang keduanya sama-sama penting, serta kesibukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Cirebon. 2) Segi pembukuan, diantaranya pencarian buku tanah yang tidak diketemukan, pengisian akta-akta jual beli yang kurang lengkap dan kurang sempurna, berkas-berkas yang diperlukan tidak lengkap atau kurang lengkap, serta tanah yang akan dialihkan haknya tersebut dalam keadaan sengketa. Faktor ekstern: 1) Banyaknya peralihan

hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan yang hanya bermodalkan materai.2) Masih minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. 3) Bagi masyarakat pedesaan, biaya untuk melakukan peralihan hak atas tanah sampai didaftarkan peralihan hak tersebut sangat mahal. 4) Banyak masyarakat di pedesaan yang dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya melalui Kepala Kelurahan, yang terkadang karena kesibukan Kepala Kelurahan mengakibatkan pendaftaran peralihan hak atas tanah menjadi tertunda.

**Kata Kunci :** Peralihan hak atas tanah, Pertanahan, Jual Beli.



## ABSTRACT

*Transfer of rights is an event of the transfer of rights from one's hands to the hands of another person in a legal act which aims to move rights or movable goods / objects or immovable goods / objects.*

*Based on this, the objectives of this study are to: 1) To find out the procedures and procedures for the sale and purchase of freehold land and its registration at the Cirebon City Land Agency Office. 2) Obstacles that occur in the registration of the transfer of sale and purchase of property rights at the Cirebon City Land Agency Office.*

*The approach method used in this research is the juridical empirical legal approach method. Research using the empirical juridical legal method is also called legal research regarding the enactment or implementation of normative legal provisions in action on any particular legal event that occurs in society. This means to describe and explain the data obtained from the results of the research clearly regarding the registration of the transfer of sale and purchase of land ownership rights and what obstacles occur in registration.*

*Based on the results of the data analysis, it can be concluded that: 1. To make it easier to carry out legal actions of transferring property rights which are the objects of transfer to the right recipient, the transfer of rights must be carried out before the Land Deed Making Official who makes the deed and registered at the Land Office. In making a deed of sale and purchase of land rights, the seller, the buyer and witnesses must attend. Two pieces of land deeds issued by PPAT are made, all of which are original. One sheet is kept at the PPAT Office, the other sheet is submitted to the Head of the Land Office for registration purposes. The parties were only given a copy. Based on the theory of legal protection, the importance of making a sale and purchase certificate is a form of legal protection for land buyers. In addition, based on the theory of legal certainty, by making a sale and purchase deed by the PPAT, it will guarantee legal certainty for both parties so that the land sale and purchase agreement can be carried out. According to the theory of authority, the PPAT is an extension of the Land Agency's Office in buying and selling land. Based on the theory of justice, PPAT carries out its duties according to its position and is impartial and helps the community at an affordable cost. 2. Obstacles originating from internal factors, can be divided into 2, namely: 1) Technical aspects (implementers), including lack of human resources / experts, conflict of employee interests between work interests and personal interests, both of which are equally important, as well as the activities of the Head of the Cirebon City Land Agency Office. 2) In terms of bookkeeping, including searching for undiscovered land books, filling in incomplete and incomplete deeds of sale and purchase, the documents required are incomplete or incomplete, and the land to be transferred is in a dispute. External factors: 1) The number of transfers of land rights that are carried out under the hands of only a stamp duty. 2) There is still a lack of public knowledge of the importance of registering the transfer of land rights. 3) For rural communities, the cost of transferring land rights until the transfer of rights is*

registered is very expensive. 4) Many people in rural areas register their transfer of land rights through the Head of the Kelurahan, which sometimes due to the busyness of the Head of the Village, the registration of the transfer of land rights is delayed.

**Keywords :** *Transfer of right to land, sale and purchase.*

