

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DENGAN AKTA JUAL BELI
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN**

TESIS



Oleh:

Mochamad Nurali Zamroni

NIM : 21301900075

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2021

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DENGAN AKTA JUAL BELI
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN**

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna

Mencapai Derajat S2 dalam Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2021

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DENGAN AKTA JUAL BELI
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN**

TESIS

Oleh:

Mochamad Nurali Zamroni

NIM : 21301900075

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh,

Pembimbing

Tanggal,

Dr.H. Amin Purnawan., SH., Sp.N., M.Hum

NIDN. 06-0612-6501

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Maryanto., S.H., M.H.

NIDN. 06-2908-6301

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DENGAN AKTA JUAL BELI
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN**

TESIS

Oleh:

Mochamad Nurali Zamroni

NIM : 21301900075

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 30 Agustus 2021

Dan dinyatakan Lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Bambang Tri Bawono., SH., M.H

NIDN. 06-0707-7601

Anggota

Dr. H. Amin Purnawan., SH., Sp.N., M.Hum

NIDN. 06-0612-6501

Anggota

Dr. H. Achmad Sulchan, S.H., M.H

NIDN. 06-3103-5702

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Maryanto., S.H., M.H.

NIDN. 06-2908-6301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Mochamad Nur Ali Zamroni

NIM. : 21301900075

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 29 Juli 2021

Yang Menyatakan

Mochamad Nur Ali Zamroni
21301900075

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Nama : Mochamad Nurali Zamroni
NIM. : 21301900075
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/
~~Disertasi*~~ dengan judul :

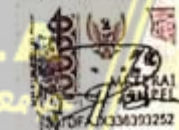
"Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan
Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan"

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta
memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan,
dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain
untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai
pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari
terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka
segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi
tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 29 Juli 2021

Yang Menyatakan



Mochamad Nurali Zamroni
21301900075

* Coret yang tidak perlu

MOTTO

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya,”

(Qs. Al-baqarah : 282)



PERSEMBAHAN

1. Tesis ini ku persembahkan untuk keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Sahabat dan teman tersayang, tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin aku sampai disini, terimakasih untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul : “Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan”.

Dengan penuh hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Drs. Bedjo Santoso MT., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Maryanto., S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr.Bambang Tri Bawono.,SH., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Dr.H. Achmad Sulchan, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus kepada kedua orang tua.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, Juli 2021

Mochamad Nurali Zamroni

ABSTRAK

Tingkat ekonomi Kabupaten Grobogan mengalami kenaikan dari tahun-ketahun. Hal ini mendorong tingginya angka kebutuhan akan masyarakat tentang tanah, yang terjadi dengan banyaknya jual beli tanah. Perbuatan jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang pemindahannya harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan Akta Jual Beli (AJB) serta dilakukan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui: 1). Pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. 2). Hambatan dan solusi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Adapun data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka, analisis data dilakukan secara deskriptif analitik.

Hasil hasil penelitian diperoleh kesimpulan: 1) Pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yaitu dimulai dengan transaksi jual beli, setelah jual beli tercapai harus AJB oleh PPAT serta disaksikan oleh para pihak. PPAT harus memeriksa kelengkapan data seperti sertifikat, bukti pembayaran pajak dan kelengkapan identitas para pihak. Selanjutnya Akta PPAT tersebut berserta berkas-berkas lainnya seperti surat permohonan pendaftaran, Sertifikat tanah atau letter D, girik atau bukti kepemilikan lain, identitas para pihak, NPWP, surat nikah dan bukti pelunasan pembayaran pajak PBB dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertifikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru. Setelah proses pendaftaran selanjutnya menunggu verifikasi data dari Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertifikat. 2) Hambatan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yaitu masih banyaknya tingkat pendidikan yang rendah, masyarakat merasa enggan untuk mengurus peralihan hak atas tanahnya disebabkan adanya biaya yang menurut mereka cukup tinggi dan hanya akan menyita waktu mereka, lamanya SOP (Standar Operasional Prosedur) Proses Balik Nama Sertifikat Yang Bukti Kepemilikannya Masih Berupa Surat Daftar C (Letter C) Kelurahan, kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, dan pensertipikatan tanah. Solusi yang dapat dilakukan adalah memberikan sosialisasi atau menerbitkan brosur-brosur tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah, membenahi kinerja Kantor Pertanahan melalui kursus/pelatihan dan membenahi administrasi karena sebagai pengorganisasian sumber daya manusia.

Kata Kunci: Peralihan Hak Tanah, Jual Beli, Akta Jual Beli

ABSTRACT

The economic level of Grobogan Regency has increased from year to year. This pushes the number of people's need for land, which occurs with a lot of buying and selling land. The act of buying and selling land is a legal act that transfers it to be carried out before the Land Deed Making Officer (PPAT) to obtain a Sale and Purchase Deed (AJB) and registration of rights at the Land Office is carried out.

The purpose of this research is to analyze and find out: 1). Download the song for land and building rights to buy at the Grobogan Regency Land Office. 2). Obstacles and solutions in the song creation of land and building rights with a deed of sale and purchase at the Grobogan Regency Land Office

The approach method in this research is normative juridical. The data used are primary and secondary data obtained through interviews and literature study, data analysis was carried out by analytical descriptive.

The results of the study conclude: 1) The implementation of land and building rights with a deed of sale and purchase at the Regency Land Office begins with a sale and purchase transaction, after the sale and purchase is achieved AJB by PPAT and witnessed by the parties. PPAT must check the completeness of data such as certificates, proof of tax payments and complete identity of the parties. Furthermore, the PPAT Deed along with other files such as a registration application letter, land certificate or letter D, girik or other proof of ownership, identity of the parties, NPWP, marriage certificate and proof of payment of PBB tax payments are brought to the Land Office to become a certificate of ownership for the new land title holders. After the registration process, the next step is to wait for data levers from the Land Office for certificate issuance. 2) Obstacles in copyrighted music creation songs with a deed of sale and purchase at the Grobogan Regency Land Office, namely there is still a lot of low music, people feel they don't want their land music because there are things that can be done above and will only be done when they , SOP (Standard Operational Procedure) Process for Transferring Names of Certificates whose Proof of Ownership is Still in the Form of Sub-district Registration Letter C (Letter C), lack of counseling provided to the public regarding registration of land rights due to sale and purchase, and land certificates. The solution that can be done is to socialize or publish brochures about music, download songs on land, music and other music videos through courses and administration because of organizing resources.

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

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not
HALAMAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	Error! Bookmark not
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori.....	10
F. Metode Penelitian	32
G. Sistematika Penulisan	36
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	38
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah	38

1. Pengertian tanah	38
2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA	39
3. Kewajiban dan Pembatasan Hak Atas Tanah	51
4. Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	53
B. Tinjauan Umum Tentang Akta	55
1. Pengertian Akta Otentik	55
2. Fungsi Akta	57
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah	61
1. Pengertian Jual Beli	61
2. Syarat Jual Beli Tanah	64
3. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	67
4. Prosedur dan Syarat-syarat Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)	69
5. Pajak Atas Tanah untuk Akta Jual Beli	73
D. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam	76
BAB III HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN, DAN PEMBUATAN	
AKTA	79
A. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan	79
B. Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan	109
C. Akta / Litigasi yang berkaitan	117

BAB IV PENUTUP	124
A. Simpulan	124
B. Saran	126
DAFTAR PUSTAKA	127



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹

Peningkatan kebutuhan akan tanah disertai semakin terbatasnya persediaan tanah saat ini, juga memberikan dampak besar bagi peningkatan nilai dan harga tanah. Hal ini meningkatkan potensi munculnya konflik-konflik maupun permasalahan-permasalahan yang berhubungan atau disebabkan oleh tanah. Semakin kompleksnya persoalan hidup manusia yang disebabkan oleh tanah saat ini mengharuskan ada sebuah aturan yang mengatur jaminan kepastian hukum dalam hubungan antara manusia dengan tanah.²

Hak penguasaan tanah pada hakekatnya merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sendiri sebagai manusia dalam hubungannya dengan tanah. Hubungan manusia dengan tanah menimbulkan kewenangan dan tanggung jawab untuk kemakmuran diri sendiri dan orang

¹ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutana*, Raja Grafindo, Jakarta h. 7

² Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya* , Legality, Yogyakarta, h. 2

lain. Sehingga sudah seharusnya pemanfaatan fungsi bumi dan air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah di tujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat indonesia. Seperti halnya pada pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.³

Undang-Undang Dasar Negara RI 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara RI 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ini disebutkan bahwa: “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat” Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan

³ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang *Ketentuan Pokok-pokok Agraria*

alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.⁴ Bentuk-bentuk pemindahan penguasaan hak atas tanah dapat terjadi melalui perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum tersebut antara lain karena jual beli, warisan, hibah, wakaf, tukar menukar lelang dan sebagainya. Peralihan hak ini menyebabkan berpindahnya hak atas penguasaan dari seseorang kepada orang lain.

Salah satu perbuatan hukum dalam pemindahan penguasaan hak atas tanah dan atau bangunan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat adalah dengan melalui jual beli. Perbuatan hukum jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dari perumusan pasal diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa penjual dan pembeliter terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.⁵

⁴ Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, h. 5

⁵ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, h. 94

Di dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli.⁶ Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik Atas Satuan Rumah Susun.⁷

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Akta Jual Beli harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sisten yang konkret/kontan/nyata/rill. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dbuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.⁸

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT adalah Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan suatu akta otentik ialah suatu akta yang di alam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya. Akta PPAT dibuat oleh PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan.

⁶ *Ibid*, h. 95

⁷ Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁸ Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 2

Perbuatan peralihan hak atas tanah dan atau bangunan melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta otentik yang disebut dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris. Akta jual beli adalah dokumen bukti atas terjadinya transaksi jual beli antara penjual kepada pembeli.

Proses pembuatan dokumen AJB dilakukan oleh PPAT dan harus bersifat terang dan telah dibayar lunas. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, maka dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi unsur tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau secara riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar-benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.⁹

Tahapan pembuatan AJB sudah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 8 Tahun 2016 tentang Pendaftaran Tanah. Beberapa syarat yang diperlukan sebelum AJB antara lain, pajak penjual berupa pajak penghasilan (PPh) final, serta pajak pembeli berupa Bea

⁹ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftarannya*, cet.9, Sinar Grafika, Jakarta, h. 77

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Besaran PPh final adalah 2,5 % dari perolehan hak, sedangkan besaran BPHTB adalah 5% dari nilai perolehan hak setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Nilai NPOPTKP setiap wilayah berbeda, dan ditentukan oleh Perda Daerah masing-masing wilayah. Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

1. Jika tanahnya sudah bersertifikat : sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.
2. Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat. Dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pensertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran pemindahan haknya.¹⁰

Pendaftaran disini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya di hadapan PPAT. Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran

¹⁰ *Ibid*, h. 79

peralihan hak di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftaran disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktiannya terhadap pihak ketiga atau umum.¹¹ Memperkuat pembuktian maksudnya memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang bersangkutan, sedangkan memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran jual belinya maka diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan.

Kabupaten Grobogan, adalah salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Ibukota kabupaten berada di Purwodadi. Tepatnya di Kelurahan Purwodadi Kecamatan Purwodadi. Secara geografis, wilayah Kabupaten Grobogan terletak di antara 110o15' BT – 111o25' BT dan 7o LS - 7o30' LS dengan kondisi tanah berupa daerah pegunungan kapur, perbukitan dan dataran di bagian tengahnya. Wilayah Kabupaten Grobogan terletak di antara dua pegunungan Kendeng yang membujur dari arah barat ke timur. Kabupaten Grobogan merupakan daerah yang saat ini mulai maju karena banyak pembangunan.¹² Banyak pembangunan membuat banyak kebutuhan akan tanah. Tanah dan atau bangunan yang dimiliki oleh masyarakat sebagian besar merupakan tanah yang dimiliki secara jual beli. Untuk mendapat kepastian hukum serta memperkuat pembuktian tentang kepemilikan dari jual beli tersebut masyarakat mendaftarkannya di Kantor Pertanahan setempat.

¹¹ Bactiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, h. 84

¹² <https://www.grobogan.go.id/>, diakses tanggal 26 Desember 2020, pukul 21.00 WIB

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk menganalisis permasalahan Tesis dengan judul “Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dikemukakan di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan?
2. Bagaimana hambatan dan solusi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan serta solusi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

D. Manfaat Penelitian

Selain tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, penulis juga memasukkan manfaat yang hendak dicapai dari adanya penelitian ini. Adapun manfaat penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari hasil penelitian ini dapat dibagi menjadi 2 (dua) manfaat, yaitu :

- a. Bagi masyarakat, hasil penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang nantinya bermanfaat untuk memecahkan masalah-masalah tentang pertanahan yang ada di masyarakat khususnya mengenai persoalan tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan
- b. Bagi peneliti, hasil penelitian tesis ini diharapkan dapat menambah dan memperluas pengetahuan dan wawasan penulis di bidang pertanahan hal ini dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian¹³.

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹⁴

Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini:

1. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.¹⁵ Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut

¹³Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP,Semarang, h. 18

¹⁴Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, h. 15

¹⁵ Komaruddin dan Yooke Tjumpamah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, h.122.

dengan *Operational Definition*.¹⁶ Untuk mempermudah memahami alur berfikir dari penelitian ini, maka dapat dilihat dari kerangka konseptual dibawah ini yang mana setiap variabel pada kerangka pemikiran memiliki fungsi-fungsi masing-masing dalam menciptakan hukum.

Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Peneliti akan menggunakan kerangka konseptual yang telah disusun untuk menentukan pertanyaan-pertanyaan mana yang harus dijawab oleh penelitian dan bagaimana prosedur yuridis empiris yaitu:

a. Hak Atas Tanah

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya.¹⁷ Hak atas tanah pada dasarnya dapat dimiliki oleh semua orang, yang membedakannya adalah jenis hak atas tanah yang boleh dimilikinya. Pemilikan itu tergantung pada subyek hak, apakah orang WNI atau WNA, atau Badan Hukum.¹⁸ Dalam hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur sekaligus

¹⁶ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, h 15.

¹⁷ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h.18

¹⁸ H. Salim HS, H. Abdulah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 64

menetapkan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu : ¹⁹

- 1) Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi beraspek perdata dan publik.
- 2) Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik.
- 3) Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik.
- 4) Hak-hak perorangan dan individual.

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.²⁰

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- 1) Hak Milik.
- 2) Hak Guna Usaha.

¹⁹ *Ibid*, h. 24

²⁰ *Ibid*, h. 24

- 3) Hak Guna Bangunan.
- 4) Hak Pakai.
- 5) Hak Sewa.
- 6) Hak Membuka Tanah.
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan.
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.²¹

b. Pengertian Jual Beli

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.²²

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.²³

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan

²¹ *Ibid*, h. 16

²² Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, h.86

²³ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h.149

hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.²⁴

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat tuni, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan Terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut

²⁴ *ibid*, h.72

tidak melanggar hukum yang berlaku.²⁵

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (levering). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah seorang PPAT memiliki tugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu²⁶.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini dipertegas oleh Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

“Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak

²⁵ Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar “Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini”, Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

²⁶ Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, h.69.

atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah : suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat d mana akta itu dibuat. Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.

d. Pendaftaran Tanah

Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.²⁷ Hak atas tanah pada dasarnya dapat dimiliki oleh semua orang, yang membedakannya adalah jenis hak atas tanah yang boleh dimilikinya. Pemilikan itu tergantung pada subyek hak, apakah orang WNI atau WNA, atau Badan Hukum.²⁸ Setiap tanah harus didaftarkan, menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan

²⁷ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h. 3.

²⁸ H. Salim HS, H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 64

hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin Undang-undang²⁹.

- 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.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib Administrasi Pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Demikian ditentukan dalam Pasal 4

²⁹ *Ibid*, h.472

ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³⁰

Adapun mengenai tata cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:³¹

- 1) Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- 2) Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang

³⁰ *Ibid*, h. 474

³¹ Yulia Rumanti, *loc.cit.* h. 58

berhak atas obyek pendafataran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

2. Kerangka Teoritis

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.³² Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja Perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Peraturan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang dalam bentuk Perundang-undangan, baik asas-asas hukum maupun aturan-aturan mempunyai ciri serupa. Agar aturan hukum tidak sekedar termanisfestasikan sebagai suatu aturan, aturan mengandaikan penafsiran, maka disini pentingnya asas hukum sebagai sumber hukum.³³ Asas-asas hukum memainkan peran penting dalam keseluruhan proses penafsiran tersebut. Asas adalah merupakan sesuatu peningkatan (*optrekking*) suatu peraturan kepada sesuatu yang lebih tinggi, lebih universal, melalui jalan pemikiran. Asas-asas Hukum adalah bersifat abstrak, oleh karena sudah menjelma di dalam hukum positif, dalam hal ini hukum dasar yang tertulis.³⁴

³² Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Penerbit Mandar Maju , Bandung, h. 10.

³³ Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 27

³⁴ Yulfasni, 2010, *Hukum Kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, h. 7

Berdasarkan hal tersebut kerangka teori yang digunakan dalam menganalisa akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah yaitu :

a. Teori Kepastian Hukum

E.Utrecht memberikan definisi hukum dalam bukunya *Pengantar Dalam Hukum Indonesia* menjelaskan bahwa hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah.³⁵

Secara umum hukum dapat diberi definisi sebagai himpunan peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi mereka yang melanggarnya, jadi dalam hukum terkandung unsur-unsur yaitu peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang, tujuan mengatur tata tertib kehidupan bermasyarakat, mempunyai ciri memerintah dan melarang dan bersifat memaksa agar ditaati.³⁶

³⁵ Mokhammad Najih dan Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang, h. 9

³⁶ R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h.38

Suatu sistem hukum di Indonesia dalam bentuk peraturan perundang-undangan terikat pada suatu hirarkis dalam arti peraturan perundang-undangan yang lebih rendah validitasnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Hal tersebut dikemukakan juga Hans Kelsen dengan Stufenbau Teori yang menyebutkan bahwa tatanan hukum itu merupakan sistem norma yang hirarkis atau bertingkat. Susunan kaidah hukum ini dimulai dari tingkat yang paling bawah, yaitu:

- 1) Kaedah individual (konkrit) dari badan-badan pelaksanaan hukum terutama pengadilan.
- 2) Kaedah umum yaitu peraturan perundang-undangan atau hukum kebiasaan.
- 3) Kaedah-kaedah dari konstitusi.

Ketiga kaedah tersebut disebut hukum positif. Di atas konstitusi terdapat kaedah dasar hipotesis yang lebih tinggi yang bukan merupakan kaedah positif dan disebut Grundnorm. Kaedah-kaedah hukum dari tingkatan yang lebih rendah memperoleh kekuatannya dari kaedah hukum yang lebih tinggi. Dalam hubungannya dengan hubungan hukum menurut Achmad Ali ada 3 jenis sudut pandang :

- 1) Sudut pandang ilmu hukum positif normatif atau yuridis dokmatif yaitu di mana hukum bertitik beratkan pada segi kepastian hukumnya.

2) Sudut pandang filsafat hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi keadilan.

3) Sudut pandang sosiologis hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi kemanfaatannya.³⁷

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.³⁸

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu, berdasarkan anggapan Van Kant, Utrecht mengemukakan pendapat bahwa hukum bertugas menjamin adanya

³⁷ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, h.72

³⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, h. 158

kepastian hukum (*rechtzekerheid*) dalam pergaulan manusia. Bagi dia hukum menjamin kepada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.³⁹

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit* security, *rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik.⁴⁰ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Adapun asas-asas hukum dan konsep hukum dalam landasan teoritis ini yang digunakan untuk membahas masalah penelitian ini dapat penulis identifikasikan sebagai berikut:

³⁹ Chainur Arrasjid, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 42

⁴⁰ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, h. 292

1) Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam Negara hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu:⁴¹

a) Kepastian Hukum; Kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

b) Keadilan; Keadilan merupakan harapan yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Berdasarkan karakteristiknya, keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Apabila penegak hukum menitikberatkan kepada nilai keadilan sedangkan nilai kemanfaatan dan kepastian hukum

⁴¹ Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, h.33

dikesampingkan, maka hukum itu tidak dapat berjalan dengan baik.

- c) Daya Guna dan Kemanfaatan; Demikian pula sebaliknya jika menitikberatkan kepada nilai kemanfaatan sedangkan kepastian hukum dan keadilan dikesampingkan, maka hukum itu tidak jalan. Idealnya dalam menegakkan hukum itu nilai-nilai dasar keadilan yang merupakan nilai dasar filsafat dan nilai-nilai dasar kemanfaatan merupakan suatu kesatuan berlaku secara sosiologis, serta nilai dasar kepastian hukum yang merupakan kesatuan yang secara yuridis harus diterapkan secara seimbang dalam menegakkan hukum.

Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah. Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim

antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.⁴²

Asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma. Penjelasan Pasal 6 huruf i Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, menetapkan bahwa dalam pembuatan peraturan perundang-undangan salah satunya harus mencerminkan adanya asas kepastian hukum.

2) Asas Kontradiktur Delimitasi

Asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam

⁴² Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, h.158

Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya.

Tujuan penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi agar bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dikemudian hari tidak terjadi perselisihan atau sengketa mengenai batas-batasnya sehingga tanah tersebut aman dari sanggahan mengenai batas-batas yang telah ditetapkan. Hal ini tentu dapat terwujud bila dalam pelaksanaan pengukuran pemilik bidang tanah yang berbatasan hadir di lokasi pengukuran atau terjadi kesepakatan dalam pemasangan tanda batas.

3) Asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Selain asas kontradiktur delimitasi, setiap pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas pendaftaran tanah ini merupakan pengaturan baru karena sebelumnya tidak diatur secara limitatif dalam PP Nomor 10 Tahun 1961.

Penjelasan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengungkapkan secara terperinci makna dari asas pendaftaran tanah tersebut, yaitu sebagai berikut :

- a) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c) Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d) Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang

mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan di masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu diberlakukan pula asas terbuka”.

- e) Asas terbuka dalam pendaftaran tanah yang berhubungan erat dengan penelitian ini berorientasi pada tersedianya data yang benar, kemudian data yang benar tersebut dapat diperoleh setiap saat. Dalam arti para pihak yang berkepentingan baik itu masyarakat, pihak swasta maupun pemerintah sendiri dapat dengan mudah memperoleh informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan data-data pendaftaran tanah. Hal ini pula yang menjadi salah satu tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.

Berdasarkan pengertian dari asas pendaftaran tanah di atas dapat diketahui dengan jelas bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah karena hibah untuk anak yang masih dibawah umur diusahakan untuk tidak lagi terlalu rumit dan

berbelit-belit karena telah adanya kesederhanaan dalam prosedur pelaksanaannya. Di samping itu pendaftaran tanah berdasarkan asas aman berarti hasil yang dicapai haruslah benar-benar menjamin kepastian hukum atas sebidang tanah.

b. Teori Perlindungan Hukum

Mengenai teori perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.⁴³

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif

⁴³ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 55

bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan⁴⁴.

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikann terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu⁴⁵.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- 1) Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- 2) Jaminan kepastian hukum.

⁴⁴ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya, h. 29

⁴⁵ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 38

- 3) Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- 4) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.⁴⁶ Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut.⁴⁷

Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Jenis penelitian ini yang digunakan dalam penelitian ini adalah

⁴⁶Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h. 3.

⁴⁷*Ibid*, h. 5.

yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang menitikberatkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.⁴⁸ Meneliti efektivitas suatu Undang-Undang dan Penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi), dan wawancara (*interview*).⁴⁹

Melalui pendekatan ini pula penulis melakukan analisis terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu untuk menggambarkan, menemukan fakta-fakta hukum secara menyeluruh, dan mengkaji secara sistematis, sehingga tidak hanya melakukan eksplorasi dan klarifikasi atas fenomena atau kenyataan-kenyataan sosial melainkan juga mencari hubungan kausalitas dan interaksional dari semua data terpilih yang berhasil dikumpulkan.⁵⁰

⁴⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamadji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h.1

⁴⁹ Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.15

⁵⁰ Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 25

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Bahan hukum primer yaitu berupa hasil wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini. Sumber data sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum. Sumber data sekunder bersumber dari perundang-undangan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1457 KUHPerdata tentang jual beli tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan, selain itu juga berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian. Adapun sumber data tersier yaitu bahan hukum yang menguatkan penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder yaitu berupa kamus hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan metode wawancara dan metode telaah kepustakaan (*study document*). Wawancara akan dilakukan dengan Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, PPAT di Kabupaten Grobogan, dan pihak lain yang akan dipilih secara acak. Sedangkan metode kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian

melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

5. Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisisnya, akan digunakan cara *deskriptif analitik*, sehingga tidak hanya melakukan eksplorasi dan klarifikasi atas fenomena atau kenyataan-kenyataan sosial melainkan juga mencari hubungan kausalitas dan interaksional dari semua data terpilih yang berhasil dikumpulkan.⁵¹

Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan akan dianalisis dengan metode analisis data kualitatif yaitu:

- a. Analisis Deskriptif yaitu dengan memilih data yang menggambarkan keadaan yang sebenarnya dari wawancara di lapangan, analisis menggunakan cara berpikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal-hal yang sifatnya khusus ke hal-hal yang sifatnya umum.
- b. Analisis Kualitatif yaitu dengan mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari wawancara lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh gambaran dan pemahaman yang sistematis dan menyeluruh untuk menjawab masalah yang diteliti.

⁵¹ *Ibid*, h. 25

G. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini dibagi dalam beberapa bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berhubungan dan berkaitan. Sistematika penulisan hukum ini disusun sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini Penulis akan menguraikan tentang Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik PPAT, meliputi Pengertian Akta Otentik, Pembagian Akta, Fungsi Akta PPAT dan Syarat – Syarat Sahnya Akta PPAT; Tinjauan Umum Tentang peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, meliputi Pengertian Tanah dan Bangunan, Jenis-jenis Hak Atas Tanah dan Bangunan, Cara Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan; Tinjauan Umum Tentang Jual Beli, meliputi Pengertian Jual Beli, Dasar Hukum Jual Beli, Prosedur Jual Beli dan Jual Beli dalam Perspektif Islam.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini akan menganalisis tentang pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, hambatan serta soluis dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

.BAB IV Penutup

Pada bab ini berisi simpulan secara keseluruhan dari pembahasan tesis dan saran yang berhubungan dengan masalah tesis. Simpulan ini merupakan jawaban daripada rumusan masalah setelah dibahas dan saran rekomendasi penulis dari hasil pembahasan/penelitian.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian tanah

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian kita dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, dan bahan-bahan dari bumi, sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll).

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵² Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan

⁵² Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, h. 6

adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁵³

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.⁵⁴

2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA

a. Pengertian

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pada dasarnya telah menghapus sistem hukum pertanahan yang bersifat dualistis. Di satu pihak UUPA

⁵³ Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, h.18

⁵⁴ John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, h.23

telah mencabut berlakunya peraturan perundang-undangan pertanahan produk pemerintah Hindia Belanda, baik yang bersifat hukum publik seperti *Agrarische Wet*, *Agrarische Besluit* dan lain-lain, maupun yang bersifat hukum privat mengenai bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dengan beberapa pengecualian yang diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia. Di lain pihak UUPA telah memilih hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional seperti yang termuat dalam konsideran dan telah dirumuskan dalam Pasal 5 UUPA.

Hukum agraria nasional yang telah berhasil diwujudkan oleh UUPA menurut ketentuannya didasarkan pada hukum adat, yang berarti hukum adat menduduki posisi yang sentral di dalam sistem hukum agraria nasional.

Dualisme bahkan pluralisme hukum di bidang pertanahan yang bertentangan dengan cita-cita persatuan bangsa Indonesia maka diperlukan adanya suatu unifikasi di bidang hukum tanah. Perlunya adanya pembaharuan hukum tanah didasarkan pada pertimbangan, bahwa:⁵⁵

- 1) Karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam melaksanakan

⁵⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, h 32.

pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini.

- 2) Karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu, hukum agraria mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat disamping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa;
- 3) Karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan tidak menjamin kepastian hukum.

Dalam hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur sekaligus menetapkan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu : ⁵⁶

- 1) Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi beraspek perdata dan publik;
- 2) Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;
- 3) Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik;
- 4) Hak-hak perorangan dan individual, semuanya beraspek perdata terdiri dari :

⁵⁶ *Ibid*, h. 24

- a) Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bangsa yang disebut dalam Pasal 16 dan Pasal 53
- b) Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan, dalam Pasal 49
- c) Hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan, dalam Pasal; 25, 33, 39 dan 51.

Walaupun terdapat bermacam-macam hak penguasaan atas tanah tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dihaki.

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan merupakan pelimpahan tugas bangsa dimana prinsip hak menguasai negara di dalam peraturan perundangan negara Republik Indonesia untuk pertama kali ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Di dalam bidang agraria kemudian dikembangkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Pasal 2 ayat (1) UUPA dengan jelas menyatakan bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA : bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Dasar dari hak menguasai negara pada hakikatnya adalah tujuan yang hendak dicapai oleh bangsa dan negara seperti yang ditetapkan

oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini diperjelas oleh Pasal 2 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Wewenang yang dipunyai oleh negara yang berpangkal pada hak menguasai dari negara, dijelaskan oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA, memberikan wewenang kepada negara untuk :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Selain yang dikemukakan di atas, dalam pengertian politis hak menguasai dari negara memberikan pula wewenang kepada negara untuk :⁵⁷

- 1) Konstatasi hak yang telah ada sebelum ditetapkan atau diundangkannya UUPA, baik hak-hak yang dipunyai oleh

⁵⁷ Ramli Zein, *Op.Cit*, h.45

seseorang atau badan hukum berdasarkan kepada ketentuan KUH Perdata maupun berdasarkan ketentuan hukum adat. Hal tersebut dilakukan melalui lembaga konversi yang ditetapkan oleh UUPA dengan ketentuan-ketentuan pelaksanaannya.

- 2) Memberikan hak-hak baru yang ditetapkan dalam UUPA. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- 3) Mengesahkan suatu perjanjian yang dibuat antara seseorang pemegang hak milik dengan orang lain untuk menimbulkan suatu hak lain di atasnya, pemindahan hak-hak atas tanah serta pembebasannya.

Hak menguasai dari negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah yang belum dihaki disebut tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah negara, sedangkan tanah yang sudah dipunyai dengan hak-hak atas tanah disebut tanah yang dikuasai negara secara tidak langsung atau biasa disebut dengan tanah hak.

b. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada dasarnya telah menghapus sistem hukum pertanahan yang bersifat dualistik. Di satu pihak UUPA telah mencabut berlakunya peraturan perundang-undangan pertanahan produk pemerintah Hindia Belanda, baik yang bersifat hukum publik seperti Agrarische Wet, Agrarische Besluit dan lain-lain, maupun yang bersifat hukum privat mengenai bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dengan beberapa pengecualian yang diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia. Di lain pihak UUPA telah memilih hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional seperti yang termuat dalam konsideran dan telah dirumuskan dalam Pasal 5 UUPA.

UUPA mengatur dan sekaligus ditetapkan mengenai jejang atau urutan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional antara lain yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia
2. Hak Menguasai dari Negara
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat
4. Hak-hak Perorangan/Individu.

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk

diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁵⁸ Dengan adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa :

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Maka atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

⁵⁸ *Ibid*, h. 24

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan;
- 4) Hak Pakai;
- 5) Hak Sewa;
- 6) Hak Membuka Tanah;
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan;
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :⁵⁹

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap, meliputi :
 - a) Hak Milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat dari Hak Milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom

⁵⁹ *Ibid*, h. 16

seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, karena dalam UUPA disebutkan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan hal ini berbeda dengan pengertian hak eigendom yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota.

b) Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan. Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan dalam jangka waktu 35 tahun. Batas waktu tersebut dapat diperpanjang 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya.

c) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Jangka waktu untuk HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya.

d) Hak Pakai (HP)

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

Untuk pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sudah ada peraturan pelaksanaannya dari UUPA, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

e) Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

2) Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan, namun sampai saat ini hak-hak tersebut masih belum dihapus. Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah :

a) Hak gadai tanah/jual gadai/jual sende

Hak gadai/jual gadai/jual sende adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembalinya tanah tersebut dengan memberikan uang yang besarnya sama.

b) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang

lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi diantara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

c) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

d) Hak menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada yang empunya tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang empunya tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

3. Kewajiban dan Pembatasan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Menurut Pasal 4 ayat (2) UUPA, hak atas tanah memberi wewenang untuk

mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan menggunakan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lainnya.

Hak atas tanah, selain mengandung kewenangan juga mengandung kewajiban-kewajiban yang harus diperhatikan. Kewajiban tersebut antara lain :⁶⁰

- 1) Adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- 2) Adanya ketentuan Pasal 15 UUPA, yaitu kewajiban memelihara tanah dan mencegah rusaknya.
- 3) Khusus untuk tanah pertanian adanya ketentuan Pasal 10 UUPA yang memuat asas bahwa tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif.

Dalam menggunakan hak atas tanah juga harus diperhatikan pula pembatasan-pembatasan baik yang bersifat umum (di luar) maupun dari haknya sendiri (dalam). Pembatasan umum antara lain; tidak boleh merugikan atau mengganggu pihak lain, pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah daerah, misalnya adanya planning penggunaan tanah atau *land use planning*, ketentuan pemerintah daerah tentang *rooilyn garis sempadan*.

⁶⁰ Achmad Chulaemi, 1993, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, FH-Undip, Semarang, h.50

Pembatasan dari dalam terdapat pada masing-masing hak yang bersangkutan yang disesuaikan dengan ciri-ciri dan sifat tanah tersebut, misalnya Hak Guna Bangunan maka tanah tersebut hanya boleh untuk mendirikan bangunan dan tidak boleh dipergunakan untuk pertanian.

4. Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Di dalam UUPA terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku-tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

- 1) UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian;
- 2) UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia aslidan keturunan asing;
- 3) UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria;
- 4) UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :⁶¹

- 1) Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa;

⁶¹ Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, h. 16

- 2) Sosialisme Indonesia;
- 3) Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan Peraturan-peraturan perundangan lainnya;
- 4) Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa.

Hal tersebut merupakan salah satu penyempurnaan peraturan pendaftaran tanah yang lama, khususnya untuk mewujudkan peran aktif pendaftaran tanah dalam rangka turut membangun desa tertinggal dan sekaligus memberikan sumbangsih bagi program pengentasan kemiskinan. Hal ini berarti pula bahwa profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus sampai ke pelosok-pelosok tanah air, tidak hanya berkonsentrasi di pusat kota yang ramai.

B. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta Otentik

Akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta-akta yang otentik hal ini dapat disimpulkan berdasarkan ketentuan Pasal 1 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, oleh karenanya PPAT dalam membuat akta harus mendasarkan pada syarat-syarat dan prosedur yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan agar memenuhi syarat sebagai akta otentik. Hal ini mencakup :

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
- b. Dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yaitu PPAT
- c. Dibuat dan diselesaikan dalam daerah kerja PPAT
- d. Untuk tanah-tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berada atau terletak dalam daerah kerja PPAT.⁶²

Akta merupakan surat persetujuan atau pengakuan dari dua pihak atau lebih yang disahkan atau disaksikan oleh satu badan pemerintah. Surat jenis ini mempunyai kedudukan lebih kuat sebab badan pemerintah yang mengesahkan ikut bertanggung jawab apabila ada pihak yang melanggar isi perjanjian, bahkan turut menjamin apabila ada pihak luar ingin merusaknya.⁶³

Akta surat persetujuan atau pengakuan yang dibuat oleh pejabat yang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan Undang-undang, maka akta tersebut bukan akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Akta Otentik adalah Akta yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang seperti Notaris, PPAT, Panitera, Juru Sita, Pegawai Catatan Sipil, Hakim, Pegawai Pencatatan Nikah dan seterusnya.⁶⁴ Dalam hal yang sama mengenai pengertian akta otentik ini yaitu suatu keputusan Pengadilan,

⁶² *Ibid*, h. 27

⁶³ Sri Sutarni dan Sukardi, 2008, *Bahasa Indonesia 2 SMA Kelas XI*, Edisi Pertama, Quadra, Bogor, h. 44.

⁶⁴ Abdul Manan, 2000, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya, h.138.

suatu akta kelahiran, perkawinan dan kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil dan Akta Notaris.

Secara yuridis legalitas akta otentik terdapat dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut: “Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.⁶⁵

2. Fungsi Akta

Fungsi utama Sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti tetapi Sertipikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang dapat dibuktikan dengan alat bukti lain, misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak. Perbedaan Sertipikat dengan alat bukti lain adalah Sertipikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Perkataan “kuat” dalam hal ini berarti selama tidak ada bukti lain yang membuktikan kebenarannya maka keterangan yang ada dalam Sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedang alat bukti lain hanya dianggap sebagai bukti permulaan, harus dikuatkan oleh alat bukti yang lain.

Pembuktian yang umum diketahui selalu dikaitkan dengan adanya persengketaan atau perkara di muka hakim atau pengadilan seperti

⁶⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

beberapa pendapat antara lain, menurut Subekti,⁶⁶ yang dimaksud dengan membuktikan adalah menyakinkan hakim tentang dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Pembuktian ini hanya diperlukan apabila timbul suatu perselisihan.

Pembuktian hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah berbeda dengan pembuktian adanya hak atas tanah dan siapa pemiliknya dalam suatu sengketa di Pengadilan Negeri. Dalam suatu sengketa di Pengadilan sudah jelas siapa saja yang berebut tanah tersebut sehingga masing-masing di persidangan akan mengajukan semua bukti-bukti pemiliknya, dan hakimlah yang akan memutuskan siapa diantara mereka yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut dengan bersandar pada hukum pembuktian yang diatur dalam HIR maupun Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pada sisi lain, sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan alat bukti yang tersebut dalam pasal 23 dan 24 PP No.24 tahun 1997 masih berlaku hingga lima tahun sejak diterbitkan, sehingga sertifikat dapat digunakan untuk bukti bagi orang yang berhak atas tanah dengan pengajuan gugatan ke Pengadilan yang berwenang.

Manfaat akta otentik, yang dalam bahasa Inggris disebut *dengan the benefits of deed authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *wet uitkeringen authentiek* berkaitan dengan kegunaan atau keuntungan dari akta autentik. Manfaat itu, meliputi :

- 1) Menentukan secara jelas hak dan kewajiban.

⁶⁶ Subekti, 1975, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, h. 1.

- 2) Menjamin kepastian hukum.
- 3) Terhindar dari terjadinya sengketa.
- 4) Alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh.
- 5) Pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris.

Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notariil atau akta autentik, yang meliputi:

- 1) Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut.
- 2) Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut.
- 3) Dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.⁶⁷

Akta autentik merupakan akta yang kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir,

⁶⁷ Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditarna, Bandung, h. 49.

kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil. Ketiga hal itu dijelaskan secara singkat berikut ini.

1) Kekuatan Pembuktian Lahir

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Pedata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

2) Kekuatan Pembuktian Formal

Dalam arti formal, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh PPAT di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

- a. Kebenaran tanggal akta itu.
- b. Kebenaran yang terdapat dalam akta itu.
- c. Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir.
- d. Kebenaran tempat di mana akta dibuat.

3) Kekuatan Pembuktian Materiil

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal

1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta cara penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.⁶⁸

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁶⁹

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan

⁶⁸ Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.30

⁶⁹ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 86

penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.⁷⁰

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁷¹

Jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPdata, sebab jua beli tanah yang

⁷⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h.149

⁷¹ *ibid*, h.72

ada sekarang adalah jual beli yang berdasarkan pada ketentuan hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Dalam hukum adat, jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan kepala desa tetapi di hadapan PPAT.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan terang berarti bahwa perbuatan hukum

tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.⁷²

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (*levering*). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

2. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁷³

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami

⁷² Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar "Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini", Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

⁷³ Erza Putri, *Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 28 Maret 2021, pukul 21.00 WIB

atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang

membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

3. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Transaksi jual beli tanah dalam sistem hukum adat mempunyai 3 muatan yakni:

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Antara lain menggadai, menjual gade, adil sende.
- b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya. Antara lain adol plas, menjual jaja.
- c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan).

Bentuk-bentuk pemindahan hak milik menurut sistem hukum adat sebagai berikut:

- a. Yang mengakibatkan perpindahan hak milik untuk selama-lamanya.

1) Jual lepas, merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.⁷⁴ Biasanya pada jual lepas, calon pembeli memberikan sesuatu tanda jadi sebagai pengikat yang disebut panjer. Meskipun telah ada panjer, perjanjian pokok belum terlaksana hanya dengan panjer semata-mata. Dengan demikian panjer disini fungsinya hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli.

b. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik yang bersifat sementara

1) Jual Gadai, merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut.⁷⁵

Dengan penerimaan tanah itu, si pembeli gadai (penerima gadai) berhak :

- a) Menikmati manfaat yang melekat pada hak milik
- b) Menggadaikan atau menggadaikan kembali di bawah harga tanah tersebut kepada orang lain jika sangat membantu membutuhkan uang, karena ia tidak dapat memaksa si penjual gadai untuk menebus tanahnya.
- c) Mengadakan perjanjian bagi hasil dan sejenisnya.

⁷⁴ Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, h. 212

⁷⁵ *Ibid*, h. 214

Transaksi ini biasanya disertai dengan perjanjian tambahan seperti:

- a) Jika tidak ditebus dalam masa yang dijanjikan, maka tanah menjadi milik yang membeli gadai
- b) Tanah tidak boleh ditebus sebelum satu, dua atau beberapa tahun dalam tangan pembeli gadai.

Pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan seperti semula pada waktu tanah itu diserahkan. Transaksi ini terdapat di seluruh Indonesia.

- 2) Jual Tahunan, merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subyek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

4. Prosedur dan Syarat-syarat Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)

Prosedur jual beli tanah dalam hukum adat diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus

dilaksanakan jual beli itu. Dengan demikian panjer disini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjer, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah panjer, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar si pemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, maka panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer.⁷⁶

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum adat, dengan prinsip terang dan tunai. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli. Dewasa ini, yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari PPAT sementara yaitu camat dan PPAT Notaris yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk wilayah kerja tertentu.

Dalam transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan, biasanya PPAT yang bersangkutan akan meminta data-data standar, yang meliputi:

a. Data tanah, meliputi:

1) Asli PBB tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti

⁷⁶ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet. Sembilan, Sinar Grafika, Jakarta, h. 73

bayarnya).

- 2) Asli sertifikat tanah (untuk pengecekan dan balik nama).
- 3) Asli Ijin Mendirikan Bangunan (bila ada dan untuk diserahkan pada Pembeli setelah selesai proses AJB).
- 4) Bukti pembayaran rekening listrik , telepon, air (bila ada).
- 5) Jika masih dibebani Hak Tanggungan (Hipotik), harus ada Surat dari Bank yang bersangkutan.
- 6) Data penjual dan pembeli (masing-masing) dengan kriteria sebagai berikut :
 - a) Perorangan
 - (1) Copy KTP suami isteri
 - (2) Copy keluarga dan Akta Nikah
 - (3) Copy keterangan WNI atau ganti nama (bila ada untuk WNI Keturunan).
 - b) Perusahaan
 - (1) Copy KTP Direksi % Komisaris yang mewakili
 - (2) Copy anggaran dasar lengkap berikut pengesahannya dari Menteri Kehakiman dan HAM RI
 - (3) Rapat Umum Pemegang Saham PT untuk menjual atau Surat Pernyataan sebagian kecil asset.
 - c) Dalam hal suami isteri atau kedua-duany yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah meninggal dunia, maka yang melakukan jual beli tersebut adalah ahli warisnya. Jadi, data-

data yang diperlukan adalah Surat Keterangan Waris.

- (1) Untuk pribumi : surat keterangan waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah yang dikuatkan oleh Camat.
- (2) Untuk WNI keturunan: surat keterangan waris dari Notaris.
- (3) Copy KTP seluruh ahli waris
- (4) Copy kartu keluarga dan akta nikah
- (5) Seluruh ahli waris harus hadir untuk tanda tangan AJB, atau Surat Persetujuan dan kuasa dari ahli waris kepada salah seorang diantara mereka yang dilegalisir oleh Notaris (dalam hal tidak bisa hadir).
- (6) Bukti pembayaran BPHTB waris (pajak ahli waris), dimana besarnya adalah 50% dari BPHTB jual beli setelah dikurangi dengan Nilai tidak kena pajaknya.⁷⁷

Khusus pada proses jual beli tanah pertanian diharuskan menggunakan surat keterangan domisili sebagai penunjang administrasi untuk dapat memiliki tanah pertanian. kebijakan penggunaan surat keterangan domisili dalam transaksi jual-beli tanah pertanian harus dimaknai sebagai benar-benar bertempat tinggal disana, bukan hanya sebagai selembar surat keterangan domisili. Begitu mudahnya memperoleh surat keterangan domisili yang sering disalah gunakan oleh pihak pembeli sehingga berpotensi untuk menimbulkan pemilikan tanah absentee baru. Peraturan maupun kebijakan yang baik adalah peraturan yang dapat

⁷⁷ Dyara Radhite Oryza Fea, *op.cit*, h. 272

berjalan dengan efektif. Apabila suatu peraturan tidak berjalan lagi dengan efektif, maka perlu dikaji ulang mengenai ketentuan yang terdapat dalam peraturan tersebut sehingga dapat menyesuaikan dengan perubahan dan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat.⁷⁸

5. Pajak Atas Tanah untuk Akta Jual Beli

Pembuatan akta jual beli dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Subjek dari Pajak Penghasilan (PPh) adalah orang pribadi dan badan hukum yang menerima penghasilan dari :

- b. Pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan
- c. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

Tarif PPh sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, bahwa penghasilan atas suatu transaksi tanah dan / atau bangunan baik yang dilakukan melalui Akta Jual Beli atau akta-akta pengalihan hak lainnya ataupun peralihan hak yang dilakukan masih dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu:

- a. 2,5 % (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan

⁷⁸ Danang Prasetyo, Jawade Hafidz, Penggunaan Surat Keterangan Domisili Dalam Pengaturan Hukum Kepemilikan Tanah Absente Berkaitan Dengan Praktek Jual-Beli Tanah Di Wilayah Kantor Tanah Kabupaten Grobogan, Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017, Unissula Semarang, h. 202

pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan.

- b. 1 % (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan berupa rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau / bangunan.

Adapun pengecualian pembayaran PPh jual beli adalah sebagai berikut:

- a. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan dibawah penghasilan tidak kena pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan kurang dari Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah.
- b. Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan / atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan atau pemekaran usaha sepanjang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku, maka pengalihan tersebut dikecualikan dari kewajiban pembayaran pajak penghasilan.
- c. Orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Pajak Penghasilan dan unit tertentu dari badan Pemerintah yang dikecualikan dari subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf b Undang-undang Pajak Penghasilan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan / atau bangunan, dikecualikan dari kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan.

- d. Pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan kepada pemerinah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapatkan penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengecualian tersebut berakibat wajib pajak tidak perlu untuk membayar PPh. Tetapi wajib pajak sebelum pembuatan akta jual beli harus meminta pembebasan akan PPh tersebut ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama).

Subjek hukum yang diwajibkan untuk membayar BPHTB adalah orang pribadi atau badan hukum yang menerima atau memperoleh hak atas tanah dan / atau bangunan. Tarif dari BPHTB untuk transaksi jual beli adalah maksimal 5 % (lima persen), tergantung dari peraturan daerah dari masing-masing letak objek.

Terhadap wajib pajak dapat diberikan pengurangan pengenaan tarif 0% (nol persen) atas pembayaran BPHTB. Pengurangan maupun pengenaan tarif 0% (nol persen) tersebut harus diajukan melalui permohonan. Ketentuan yang mengatur pengurangan atau pengenaan tarif 0% (nol persen) terhadap BPHTB selanjutnya ketentuannya diatur dan berdasarkan Peraturan Daerah dari masing-masing letak objek pajak.⁷⁹

⁷⁹ Ibid, h. 267

D. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam

Jual beli **الْبَيْعُ** secara bahasa merupakan masdar dari kata **بَعَثُ** diucapkan **يَبِيعُ** – **بَاعَ** bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata **شَرَى** yang berarti mengambil dan menjual.⁸⁰

Pengertian jual beli secara syara' adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.⁸¹

Hukum jual beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan. Banyak para pihak yang belum memahami bagaimana hukum jual beli tanah dalam Islam. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan.

Masalah kepemilikan tanah jika kembali kepada filosofi kehidupan manusia, tentu hal ini semuanya adalah milik Allah SWT. Manusia bertugas merawatnya dan memberikannya kemakmuran. Tentu saja, adanya hak milik, sertifikat atau pun hak-hak penggunaan yang di atur dalam hukum kenegaraan bertujuan agar tanah fungsinya tidak terbengkalai, dapat

⁸⁰ Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, h. 23.

⁸¹ Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, h. 143.

dimanfaatkan, dan jelas pertanggungjawabannya. Hal ini sebagaimana disampaikan oleh ayat berikut ini:

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya:

*Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.*⁸²

Namun, walaupun kepemilikan yang ada di muka bumi ini seluruhnya adalah milik Allah, Allah memberikan perintah kepada manusia agar melakukan perawatan dan menafkahinya secara seimbang agar manusia tidak lalai dalam menggunakannya.

Dari penjelasan di atas dapat dipahami bahwa hukum jual beli tanah adalah diperbolehkan oleh Islam atau halal. Dalam Islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain. Jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat. Berikut adalah beberapa kaidah penjual belian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya:

1. Jelas Batasnya
2. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya
3. Bukan Tanah Sengketa
4. Bukan Tanah Wakaf

⁸² Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2

5. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram
6. Kelengkapan Ddokumen okumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara
7. Mengolah dan Memberikan Manfaat

“Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.” (HR Bukhari).

Dari hadist di atas dijelaskan bahwa tanah hendaknya diolah dan diberikan manfaatnya. Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak megalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja.



BAB III

HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN, DAN PEMBUATAN AKTA

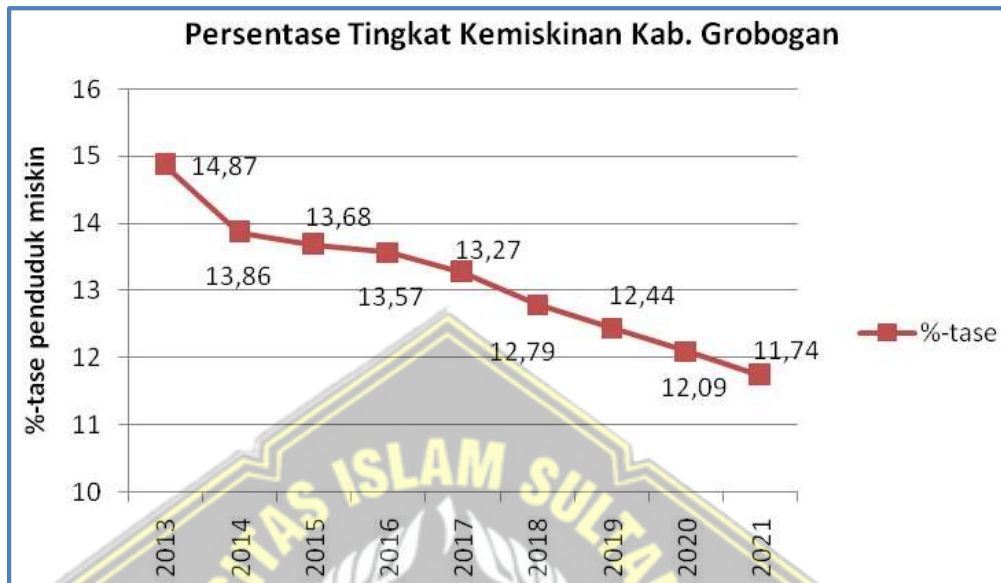
A. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

Kabupaten Grobogan adalah salah satu kabupaten yang berada di provinsi Jawa Tengah. Pusat pemerintahan atau ibukota kabupaten berada di Purwodadi. Pada Sensus Penduduk Indonesia 2020, penduduk kabupaten Grobogan berjumlah 1.453.526 jiwa, dengan kepadatan penduduk 719 jiwa/km². Kabupaten Grobogan terdiri dari 19 kecamatan, 7 kelurahan, dan 273 desa. Kabupaten Grobogan merupakan kabupaten terluas kedua di Jawa Tengah setelah Kabupaten Cilacap, dan berbatasan langsung dengan 9 kabupaten lain. Letak astronomis wilayah antara 110° 15' BT – 111° 25' BT dan 7° LS - 7°30' LS, dengan jarak bentang dari utara ke selatan ± 37 km dan dari barat ke timur ± 83 km.⁸³

Persentase penduduk miskin di Kabupaten Grobogan mengalami trend yang terus menurun sejak tahun 2013 sampai tahun 2017. Penurunan cukup tajam terjadi pada kurun waktu 2013-2017 yang mencapai angka 1 %. Penurunan angka kemiskinan ini diprediksikan akan terus menurun dengan semakin membaiknya fasilitas dan infrastruktur yang disediakan oleh pemerintah, fasilitas kesehatan dan sarana prasarana pendidikan. Pada tahun 2021 persentase kemiskinan di Kabupaten Grobogan diproyeksikan akan

⁸³ www.grobongankab.bps.go.id, diakses tanggal 15 Juni 2021.

menyentuh angka 11,74% jika tidak ada gejolak ekonomi yang cukup signifikan.⁸⁴



Pada tahun 2017, pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Grobogan lebih tinggi daripada pertumbuhan ekonomi Provinsi Jawa Tengah dan Nasional. Pembangunan infrastruktur jalan yang cukup masif pada periode kepemimpinan Bupati yang baru (2016-2021) sangat berdampak dalam mendorong pertumbuhan ekonomi Kabupaten Grobogan. Dari tahun ketahun tingkat ekonomi di Kabupaten Grobogan mengalami kenaikan. Hal ini mendorong tingginya angka kebutuhan akan masyarakat tentang tanah, yang terjadi dengan banyaknya jual beli tanah.

Perbuatan jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang pemindahannya harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan Akta Jual Beli (AJB) serta dilakukan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Selanjutnya Kantor Pertanahan akan

⁸⁴ <https://pojokperekonomian.grobogan.go.id/>, diakses tanggal 27 Mei 2021 pukul 11.05 WIB

menerbitkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah yang beli tersebut.

Di Kabupaten Grobogan, masyarakat dapat membuat Akta Jual beli dihadapan PPAT ataupun PPAT sementara, sedangkan pembuatan sertifikatnya dapat dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang beralamat di Jl. Jend Sudirman No.47, Jajar, Purwodadi, Kec. Purwodadi, Kabupaten Grobogan. Sebelum para pihak datang ke kantor PPAT pembuatan akta jual beli, terlebih dahulu harus ada kata sepakat mengenai harga dan tanah sebagai obyeknya. Setelah ada kata sepakat, para pihak tersebut harus segera melengkapi surat-surat yang diperlukan, dan pembeli memeriksa kelengkapan surat-surat dengan teliti, apakah tanah tersebut tanah adat atau bukan, kalau tanah tersebut belum bersertifikat, maka diperlukan kahir atau petunjuk pajak dan atau girik yang dapat menunjukkan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik yang sah. Setelah itu mereka datang ke PPAT untuk mengutarakan kehendaknya dan minta bantuan untuk dibuatkan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.⁸⁵

Proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah wajib dihadiri oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Para saksi-saksi itu memberikan kesaksian mengenai kehadiran

⁸⁵ Wawancara dengan Bapak Danang Prasetyo, Notaris / PPAT di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan, tanggal 19 Maret 2021

para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditujukan dalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Sebelum akta ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Akta tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sebanyak 2 lembar, yang semuanya asli. Satu lembar disimpan di kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinan.⁸⁶

Adapun kelengkapan surat-surat yang harus dipenuhi para pihak guna pembuatan Akta Jual Beli (AJB), yaitu :

1. Untuk tanah yang sudah terdaftar yaitu dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atas nama pemilik yang sah.
2. Untuk tanah yang belum terdaftar yaitu hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis adanya hak tersebut, berupa letter D, petunjuk pajak atau girik, keterangan saksi dan pernyataan yang bersangkutan.
3. Surat keterangan tidak dalam sengketa
4. Identitas para pihak.
5. PBB terakhir.

⁸⁶ Wawancara dengan Bapak Very Susanto, Notaris / PPAT di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan, tanggal 19 Maret 2021

PPAT wajib memeriksa sertifikat para pihak yang melakukan permohonan pembuatan akta jual beli (AJB) ke Kantor Pertanahan setempat. Selain pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah Ke Kantor Pertanahan / BPN, selanjutnya PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Setelah pemeriksaan keduanya tersebut selesai, sebelum melakukan proses transaksi jual beli tanah atau sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Terdapat syarat-syarat yang harus dipersiapkan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. persyaratan tersebut wajib dipenuhi guna keabsahan dan kelancaran dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting untuk menjamin kekuatan hukum dalam hal pemindahan hak atas tanah dalam hal ini karena jual beli, disamping untuk memenuhi syarat formil juga untuk sahnya perbuatan hukum tersebut.⁸⁷

Setelah pembuatan akta selesai, pihak pembeli harus melakukan proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya di Kantor Pertanahan. Berikut proses atau tahapan dalam pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan :

⁸⁷ *Ibid*

1. Memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan

Pengajuan peralihan hak atas tanah dapat dilakukan sendiri oleh pemilik tanah (pembeli) atau kuasanya. Dokumen yang harus dilengkapi yaitu :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- b. Sertifikat tanah atas nama pemilik yang sah. Untuk tanah yang belum terdaftar yaitu hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis adanya hak tersebut, berupa letter D, petunjuk pajak atau girik atau bukti kepemilikan lain, serta saksi dan pernyataan yang bersangkutan.
- c. Akta Jual Beli (AJB) yang telah dibuat bersama – sama dengan Penjual di depan PPAT.
- d. Surat kuasa tertulis apabila diwakilkan
- e. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual)
- f. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli)
- g. NPWP
- h. Surat Nikah
- i. Bukti pelunasan pembayaran pajak PBB yaitu pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan pajak penghasilan (PPh). Jika tanah tidak memiliki masalah, sesuai dengan PP Nomor 34 Tahun 2016, kantor PPAT akan meminta pembeli tanah untuk membayar pajak PPh sebesar 2,5% dari nilai

bruto (nilai penjualan tanah). Sementara untuk biaya pengecekan dan penerbitan AJB, kantor notaris menetapkan tarif yang berbeda-beda. Itu sebabnya, pembeli dan penjual tanah bisa terlebih dahulu saling sepakat untuk memilih kantor PPAT yang akan dipakai. Hingga penerbitan AJB, biasanya kantor PPAT akan meminta biaya sekitar 0,5% sampai 1% dari total nilai transaksi. Umumnya, biaya tersebut sudah termasuk dengan jasa notaris, balik nama, dan pembuatan Akta Jual Beli. Seluruhnya memakan waktu proses selama 30 hari. AJB yang telah dibuat 2 lembar asli dan 1 lembar salinan. Untuk biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5 % dari harga rumah dan tanah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Biaya ini baru dibayar saat pengajuan pengurusan balik nama sertifikat tanah di kantor BPN. Terkadang pemungutan pajak dirasa memberatkan masyarakat. Masyarakat merasa tidak adil jika harus membayar pajak terlalu besar. Karena banyak asumsi yang berkembang bahwa seringkali banyak pihak berwenang menyalahgunakan dana perpajakan ini.

Hal ini terlihat dimana kewajiban membayar pajak dan ketentuan pajak yang dibebankan kepada masyarakat belum diimbangi dengan kemudahan-kemudahan dalam proses memperoleh restitusi kelebihan pembayaran pajak dan penyelesaian proses pemeriksaan. Semangat dari reformasi

perpajakan adalah untuk meminimalkan pertemuan antara aparat pajak dan wajib pajak. Diharapkan pembayaran pajak bisa berjalan lebih cepat dan aman sehingga terhindar dari SPT palsu serta dapat mengurangi terjadinya kolusi antara WP dan fiskus. Hal tersebut tidak akan berhasil, tanpa adanya moral dan etika yang baik dari kedua belah pihak.⁸⁸

Mengenai bukti kepemilikan tanah yang belum bersertifikat, sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak atas tanah. Alat-alat bukti tertulis tersebut dapat berupa :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (St. 1843-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik.
- b. Grosse akata hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (St. 1843-27), sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.

⁸⁸ Amin Purnawan, Rekonstruksi Sistem Pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) Badan Berbasis Nilai Keadilan, *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 11 Edisi Khusus Februari 2011, h.42

- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan swapraja yang bersangkutan.
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959.
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai dengan kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya.
- f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan.
- g. Akta ikrar/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- h. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang tanahnya belum dibukukan.
- i. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah.
- j. Petuk pajak bumi (bukan sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah).
- k. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala adat/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini.
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria.

Apabila alat-alat pembuktian tersebut diatas tidak cukup tersedia maka pembukuan hak dapat dilakukan oleh yang bersangkutan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan terbuka sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya.
- b. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa atau kelurahan atau pihak manapun.

Objek jual beli tanah yang belum bersertifikat, tentu saja belum dapat didaftarkan (balik nama), sebab di Badan Pertanahan Nasional juga belum ada buku tanahnya. Oleh karena itu segera setelah dibuat akte jual beli itu, proses pertama ialah memohon kepada Badan Pertanahan Nasional untuk ditegaskan konversi hak yang dijual itu dan dibuatkan sertifikatnya dengan melengkapi syarat sebagaimana ketentuan yang disebutkan diatas yakni Pasal 39 ayat 2 PP No 27 Tahun 1997. Mengenai pendaftaran jual beli itu meliputi: pencoretan nama pemegang hak lama (penjual) dan pencantuman nama pemegang hak baru (pembeli) dalam buku tanah yang ada di Badan

Pertanahan Nasional, dan disertifikat hak atas tanah yang dijual, dengan mencatat dalam kedua dokumen itu terjadinya jual beli (dengan menuliskan tanggal dan nomor akte serta nama PPAT yang membuatnya).⁸⁹

Perjanjian jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat seperti peralihan hak atas tanah memiliki prosedur sebagai berikut: ⁹⁰

a. Sebelum akte peralihan hak atas tanah dibuat perlu dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Pembuatan akta itu bukanlah perbuatan hukum yang dilarang.
- 2) Meminta keterangan dari Badan Pertanahan Nasional bahwa bidang itu belum terdaftar, atau pernyataan dari yang mengalihkan hak, bahwa hak atas tanah itu belum adasertifikatnya.
- 3) Memeriksa bahan-bahan pembuktian pemilikan dari yang mengalihkan hak, misalnya: Surat jual beli sebelumnya (surat segel), Kemitir/petok/girik, Keterangan kepala desa dengan memaksudkan formulir khusus, yang menerangkan kebenaran mengenai pemilikan dari yang mengalihkan hak dengan dikuatkan oleh Camat.
- 4) Membayar biaya pendaftaran sejumlah dari harga tafsiran.
- 5) Dibuatkan akte peralihan hak (akte jualbeli).

⁸⁹ Ayu Larasati, Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia, *Zaiken Journal of Civil and Bussiness Law*, Volume 1 Nomor 1 Februari 2020, hal.11

⁹⁰ Wawancara dengan Bapak Danang Prasetyo, Notaris / PPAT di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan, tanggal 19 Maret 2021

- b. Sebelum dibalik namakan diadakan pengumuman di Kantor Kepala Desa dan di Kantor Kecamatan selama dua bulan. Maksudnya untuk memberikan kemungkinan kepada mereka yang menyanggah kebenaran pemilikan yang akan menyerahkan hak itu. Pengumuman itu dapat dilakukan sebelum sesudah atau bersama pembuatan akte pejabat, yang segera disusul dengan pengukuran oleh pihak pendaftaran tanah.
- c. Selesai pengumuman dan tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap pemilikan itu, baru diadakan baliknama.

Kemudian, mengenai pembuatan akta peralihan hak tanah melalui jual beli wajib dilakukan dihadapan PPAT, perbuatan hukum yang dilakukan dihadapan PPAT maka akan lahir akta otentik yang akan dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud. Selain dibuat dihadapan pejabat umum, untuk dapat memperoleh otentisitasnya maka akta yang bersangkutan harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undang dan pejabat umum dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya.⁹¹

⁹¹ Ayu Larasati, *Op.cit*, h. 12

Pada saat penandatanganan akta jual beli dilakukan, terlebih dahulu blanko akta jual beli tersebut diisi dengan nama PPAT berikut dengan saksi-saksi dari PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah di mana obyek hak atas tanah tersebut berada, serta telah nama para pihak, objek jual belinya berdasarkan dokumen-dokumen dan data-data yang telah disampaikan oleh para pihak. Akta tersebut kemudian oleh PPAT dibacakan kepada para pihak dan selanjutnya setelah para pihak telah mengerti akan isi dalam akta jual beli tersebut, maka para pihak menandatangani akte jual beli tersebut, kemudian oleh saksi-saksi dan PPAT. Dengan demikian, peralihan hak atas jual beli tanah yang belum didaftarkan hakikatnya memiliki kekuatan hukum yang sama dengan tanah yang telah bersertifikat, sebab PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengakomodir pengaturan jual beli atas tanah yang belum bersertifikat atau dengan kata lain belum didaftarkan sejak awal oleh pemilik tanah.

Tanah yang belum bersertifikat tersebut dapat dijual/dialihkan hak kepemilikannya dengan syarat utama bahwa penjual mampu menunjukkan bukti-bukti kepemilikan tanah seperti Surat jual beli sebelumnya (surat segel), Kemitir/petok/girik, Keterangan kepala desa/pejabat setempat, yang menerangkan kebenaran mengenai pemilikan dari pemilik tanah. Akan tetapi, perlu digaris bawahi bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas peralihan hak tanah dari penjual kepada pembeli maka proses peralihan harus dilakukan dihadapan

PPAT yang kemudian menjadi cikal bakal diterbitkannya sertifikat hak milik oleh badan Badan Pertanahan Nasional.

2. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, dapat dilakukan oleh pemohon langsung atau dapat diwakilkan oleh kuasa hukumnya atau bisa diwakilkan kepada 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. Sebelum melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli, PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan ulang mengenai keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan. Untuk biaya yang harus dikeluarkan di Kantor BPN adalah biaya pengecekan keabsahan sertifikat tanah yang asli sebesar Rp 50.000. Biaya lain yang harus dibayar di Kantor BPN adalah biaya pelayanan balik nama sertifikat. Besarannya adalah sebesar nilai jual tanah dibagi dengan 1.000 (nilai tanah (per meter persegi) x luas tanah (meter persegi) / 1.000). Sebagai ilustrasi, apabila pembeli bidang tanah seluas 1.000 meter persegi dengan harga per meter sebesar Rp 500.000 maka biaya balik nama sertifikat tanah di Kantor BPN adalah Rp 500.000.⁹²

⁹² Wawancara dengan Bapak Hardi selaku Seksi Pemerintahan Bidang Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, tanggal 2 April 2021

Adapun proses pendaftarannya peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yaitu ⁹³

a. Proses peralihan tanah yang sudah bersertifikat :

1) Pemohon membawa dokumen sebagaimana yang dipersyaratkan ke loket II.

2) Petugas Loker II (Petugas Teknis)

a) Menerima dokumen dan memeriksa kelengkapan fisik dokumen.

b) Membuat dan memberikan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) kepada pemohon.

c) Membuat Surat Perintah Setor (SPS)

d) Menyerahkan dokumen kepada petugas loket III.

3) Petugas loket III

a) Menerima biaya dari pemohon sesuai SPS

b) Melakukan pencatatan pada D1 305

c) Kemudian membuat kuitansi (D1.306)

d) Mencantumkan nomor dan tanggal D1 305 pada STTD

e) Kemudian menyerahkan dokumen kepada petugas loket II

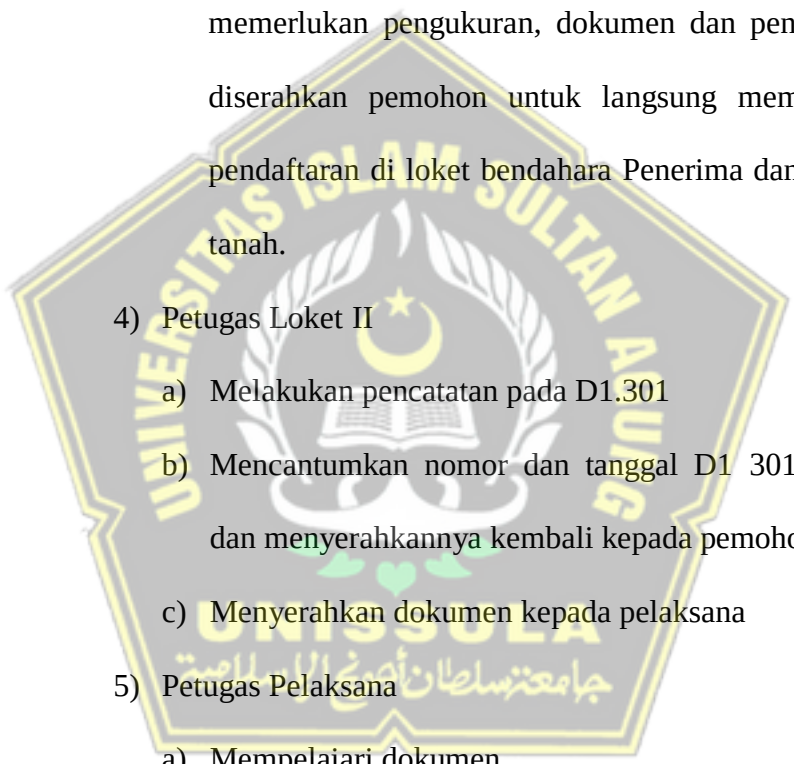
Apabila memerlukan pengukuran, berkas permohonan diteruskan ke Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi (PP dan K), untuk selanjutnya :

⁹³ Ibid

(1) Ditunjuk petugas ukur yang akan melaksanakan pengukuran

(2) Ditetapkan waktu pengukuran (4 sampai 21 hari), setelah biaya pengukuran dibayar.

Penunjukan dan penetapan ini dengan menggunakan formulir yang disediakan rangkap dua. Apabila tidak memerlukan pengukuran, dokumen dan penetapan biaya diserahkan pemohon untuk langsung membayar biaya pendaftaran di loket bendahara Penerima dan Pendaftaran tanah.

- 
- 4) Petugas Locket II
 - a) Melakukan pencatatan pada D1.301
 - b) Mencantumkan nomor dan tanggal D1 301 pada STTP dan menyerahkannya kembali kepada pemohon
 - c) Menyerahkan dokumen kepada pelaksana
 - 5) Petugas Pelaksana
 - a) Mempelajari dokumen
 - b) Meminjam buku tanah kepada petugas arsip
 - 6) Petugas Arsip
 - a) Menyiapkan buku tanah
 - b) Mencatat peminjaman buku tanah
 - 7) Petugas Pelaksana

- a) Membuat catatan peralihan hak atas tanah pada buku tanah dan sertipikat
 - b) Mencatat perubahan tersebut pada D1 204
 - c) Menyerahkan dokumen kepada Ka Sub Seksi PPH dan PPAT
- 8) Kepala Sub Seksi PPH dan PPAT
- a) Mengoreksi dan validasi dokumen (jika benar diserahkan kembali kepada petugas pelaksana PPH dan PPAT)
 - b) Memberi paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat
 - c) Meneruskan dokumen kepada Kasi P dan PT
- 9) Kasi P dan K dan PT
- a) Mengoreksi dan validasi dokumen (jika benar diserahkan kembali kepada petugas pelaksana PPH dan PPAT)
 - b) Memberi paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat
 - c) Meneruskan dokumen kepada Kepala Kantor
- 10) Kepala Kantor
- a) Mengoreksi dan validasi dokumen (jika benar diserahkan kembali kepada petugas pelaksana PPH dan PPAT)
 - b) Memberi paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat

- c) Meneruskan dokumen kepada petugas pelaksana PPH dan PPAT

11) Petugas pelaksana PPH dan PPAT

- a) mencatat peralihan hak pada D1 208
- b) mencantumkan nomor dan tanggal D1 208 pada buku tanah dan sertipikat
- c) membubuhkan stempel pada buku tanah dan sertipikat
- d) mencatat peralihan pada D1 307
- e) menginformasikan kepada petugas loket II untuk mencoret D1 301 bahwa sertipikat telah selesai diproses
- f) menyerahkan dokumen dan mengembalikan buku tanah kepada petugas arsip
- g) menyerahkan sertipikat kepada petugas loket IV

12) Petugas Arsip –Warkah

- a) mencatat pengembalian buku tanah
- b) melakukan pengarsipan dokumen

13) Petugas loket IV

- a) membuat bukti penyerahan produk (D1 301 A)
- b) memberikan nomor dan tanggal pada D1 301 A
- c) menyerahkan sertipikat kepada pemohon

14) Petugas Pelaksana PPH dan PPAT

- a) Jika kartu nama (D1 204) tidak ada, maka :
 - (1) Membuat kartu nama(D1 204)

- (2) Membuat catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertifikat
- b) Memperbaiki catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertifikat
- c) Menyerahkan dokumen kepada Ka Sub Seksi PPH dan PPAT

15) Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyalah jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.⁹⁴

⁹⁴ A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, h. 14.

b. Peralihan hak atas tanah karena jual beli untuk tanah yang belum bersertifikat⁹⁵

1) Pemohon datang ke loket Pengukuran (Loket P) dan pendaftaran tanah (loket PT). Petugas loket P dan PT (koordinasi oleh Sub Seksi pendaftaran hak dan informasi pertanahan)

a) Memeriksa Dokumen / warkah permohonan

b) Apabila warkah pendaftaran konversi tersebut diikuti peralihan hak dan memerlukan ijin peralihan hak, petugas loket berkonsultasi dengan petugas PPT (Panitia Pengukuran Tanah).

c) Menetapkan biaya konversi, pengukuran dan peralihan hak pada formulir yang telah disediakan rangkap 2 (dua), satu lembar diserahkan kepada pemohon untuk membayar ke bendahara, satu lembar dilekatkan pada warkah. Mengenai besarnya biaya pembuatan sertifikat, petugas mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun

2002 tentang tarif dan biaya pendaftaran tanah

d) Mempersilahkan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket P dan PT setelah dipanggil oleh loket P dan PT

2) Berkas permohonan diteruskan ke Kepala Sub Seksi PP dan K

⁹⁵ Wawancara dengan Bapak Hardi selaku Seksi Pemerintahan Bidang Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, tanggal 2 April 2021

- a) Ditunjuk petugas ukur yang akan melaksanakan pengukuran
 - b) Ditetapkan kapan dilaksanakan pengukuran (4 s/d 21 hari setelah pembayaran biaya) dengan formulir yang telah ditetapkan
- 3) Petugas loket P dan PT memberitahu petugas II Sub Seksi dengan formulir yang telah disediakan agar secara dini melakukan penelitian apakah pemohon sudah punya tanah lain selain yang dimohonkan pendaftarannya, hal ini diperlukan :
- a) Untuk mencatat nomor hak dan kartu nama pemohon apabila sertifikatnya telah selesai
 - b) Untuk mengecek kebenaran pernyataan pemohon tentang jumlah kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud PMDN SK/DDA/1970 (apabila pemohon konversi itu diikuti peralihan hak)
- 4) Dokumen permohonan beserta formulir penunjukan petugas ukur yang telah diisi oleh Ka Sub Seksi PP dan K (rangkap dua) diserahkan ke bendahara penerima.
- 5) Bendahara P dan Pendaftaran tanah
- a) Memanggil pemohon untuk membayar biaya permohonan
 - b) Membukukan biaya ke lembar Di 305 A dan memberikan bukti pembayaran Di 305 A kepada pemohon.

c) Permohonan (warkah beserta kelengkapannya), setelah diberi catatan seperlunya oleh Kepala Seksi P dan PT, Kepala Sub Seksi menindak lanjuti berdasarkan catatan-catatan yang dibuat oleh Kepala Seksi P dan PT, apabila berkas lengkap oleh Ka Sub Seksi diteruskan ke petugas I Sub Seksi PP dan K untuk didaftar pada Di 302 A. Oleh petugas diteruskan ke petugas II Sub Seksi PP dan K untuk dimasukkan dalam daftar Di 301A. Bila dokumen / warkah permohonan konversi diikuti peralihan hak, warkah permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk di bawa ke PPAT, satu lembar penunjukan petugas ukur, duplikat Di 305 A diserahkan kepada petugas I Sub Seksi PP dan K.

6) Pemohon membayar biaya ke bendahara P dan PT

a) Pemohon dengan bukti pembayaran dan pendaftaran serta warkah lainnya ke PPAT untuk dibuatkan akta;

b) PPAT kemudian menyiapkan akta peralihan hak/ pembagian dan pemisahan, ditandatangani oleh para komparisi di hadapan PPAT dan mengirim akta beserta kelengkapannya ke Kantor Pertanahan

c) Akta diteruskan ke Ka Sub Seksi P dan PT

- d) Ka Sub Seksi P dan PT memeriksa dan meneliti kelengkapan warkahnya dan diberi catatan-catatan seperlunya serta diteruskan ke Ka Sub Seksi PP dan K
- e) Ka Sub Seksi PP dan K menindaklanjuti catatan-catatan dari Kasi P dan PT
 - 1) Apabila berkas lengkap dan dapat diproses berkas tersebut diserahkan ke petugas II Sub Seksi PP dan K.
 - 2) Apabila masih ada yang perlu dilengkapi, segera mengembalikan berkas kepada pemohon lewat PPAT untuk dilengkapi kekurangannya.
- f) Apabila memerlukan ijin peralihan hak, satu bendel turunan akta beserta kelengkapannya dikirim di Seksi PT untuk diproses peralihan haknya
- g) Petugas II SubSeksi PP dan K
 - 1) Mencatat pendaftaran dalam Daftar Di 301 A
 - 2) Menyiapkan pengumuman konversi
- h) Ka Sub Seksi PP dan K meneliti draft pengumuman
- i) Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan menandatangani pengumuman
- j) Pengumuman konversi setelah ditandatangani dan di administrasikan untuk dikirim ke Kantor Desa /Kelurahan dan Kantor Kecamatan untuk ditempel di papan

pengumuman disamping diumumkan di Kantor
Pertanahan selama 2 (dua) bulan.

k) Petugas II SubSie PP dan K :

1) Sebelum tenggang waktu pengumuman berakhir
berkoordinasi dengan petugas II Sub Seksi PT, Ka Sub
Seksi PP dan K, dan Seksi PPT (apabila diperlukan)
untuk persiapan pembukuan hak

2) Setelah tenggang waktu pengumuman berakhir,
menyiapkan pembukuan hak dan peralihannya
(apabila dimohon) pada buku tanah dan pembuatan
sertipikatnya

3) Menyiapkan surat panggilan kepada pemohon

l) Ka Sub Seksi PP dan K meneliti pembukuan dan
kelengkapan warkah, yang dilaksanakan oleh petugas Sub
Seksi PP dan K

m) Kasi P dan PT memeriksa dan meneliti pembukuan dan
kelengkapan serta memaraf buku tanah dan sertifikatnya,
apabila tanah tersebut dialihkan untuk seluruhnya,
pencoretan pemilik lama dilakukan oleh Kasi P dan PT,
dan memarafnya

n) Bendahara P dan PT membukukan daftar penghasilan
negara Di 305 A

o) Petugas II Sub Seksi PpdanK

- 1) Mencatat penyelesaian permohonan konversi dan peralihan hak dalam Di 208 A dan mencoret Di 301A serta mencatat tanggal penyerahan sertipikat tanah kepada pemohon setelah diberi petugas loket P dan PT
- 2) Menyerahkan sertipikat ke loket P dan PT
- 3) Menyerahkan buku tanah dan warkah-warkah lainnya ke petugas II Sub Seksi PT untuk ditata, dijilid dan disimpan

- 4) Menyerahkan kepada petugas I Sub Seksi PP dan K gambar situasi/surat ukur untuk diterakan nomor haknya pada peta-peta pendaftaran tanah dan disatukan dengan gambar ukurnya

p) Petugas Loket P dan PT

- 1) menyerahkan sertipikat kepada pemohon dengan buku ekspedisi khusus, setelah pemohon/kuasanya menyerahkan surat panggilan dan bukti diri,

- 2) mencatat pada surat panggilan tanggal sertipikat dan menyerahkannya kepada petugas II Sub Seksi PH untuk dicatat dalam Di 301 A.

7) Penyerahan sertipikat dan peralihan selesai.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi

pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.⁹⁶

Sertipikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁹⁷

⁹⁶ Fredik mayore, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Lex crimen Vol.VI/No.1/Jan-Feb 2017*, h. 14

⁹⁷ *Ibid*

Untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah, diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang diharapkan mampu mewujudkan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yaitu dalam hak kepemilikan dan penguasaan tanah. Secara khusus mengenai pendaftaran peralihan hak karena proses jual beli diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mana dalam ketentuan Pasal 5 tentang Pendaftaran Tanah merumuskan bahwa Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dimana menurut ketentuan rumusan Pasal 6 ayat (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatankegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁹⁸

Pelaksanaan pendaftaran tanah ini merupakan salah satu cara untuk memperoleh sertifikat guna kepastian hukum terhadap tanah dan atau bangunan yang dimilikinya. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang secara secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma. Penjelasan Pasal 6 huruf i

⁹⁸ I Made Sugiarta, Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupten Bangli, *Jurnal Program Kekhususan Hukum Pemerintahan*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, h. 2

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, menetapkan bahwa dalam pembuatan peraturan perundang-undangan salah satunya harus mencerminkan adanya asas kepastian hukum.

Selain memberikan kepastian hukum, pelaksanaan peralihan hak atas tanah dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan adalah dapat memberikan perlindungan hukum serta keadilan bagi masyarakat. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah salah satu sumber utama dalam hal penertiban pendaftaran tanah yang ada di Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. 6 Untuk menjamin kepastian hukum telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tentang peralihan maupun pembebanan oleh para pihak, peralihan hak harus dibuat dengan akta otentik dimana akta tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk/berwenang untuk itu agar dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna. Hal ini dimaksud untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak serta kewajiban bahkan akibat hukum oleh para pihak.⁹⁹

⁹⁹ Istanti, Akhmad Khisni, Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017*, Unissula Semarang, h. 273

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.¹⁰⁰

Berdasarkan teori perlindungan hukum, suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
2. Jaminan kepastian hukum.
3. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprojo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan. Sertipikat tanah memuat data yuridis mengenai tanah yaitu mengenai status tanah, pemegang haknya dan hak-hak lain yang membebaninya, sedangkan surat ukur memuat data

¹⁰⁰ Keri Santoso, Lathifah Hanim, Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan(Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/PN. Wsb, *Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017*, Unissula Semarang, h. 169

fisik mengenai letak, batas-batas dan luas tanah yang bersangkutan, serta bangunan-bangunan penting yang ada di atasnya. Dalam pemindahan itu, pemindahan haknya yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertifikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam kurun waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada Kantor Pertanahan / kepada Pengadilan.

Berdasarkan teori perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, bahwa perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁰¹ Maka

¹⁰¹ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 55

sertipikat tanah merupakan bentuk kepastian atas suatu hak masyarakat. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-pertama memerlukan tersedianya perngkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai jiwa dan isi ketentuanketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan pula terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang Hak Atas Tanah untuk denagn mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Tanah diberikan kapada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang dikuasai oleh Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA), adalah untuk digunakan/dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga pengguaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.

B. Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan mengacu pada pasal 23 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa hak milik demikian juga dengan peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak ini wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, peralihan hak milik atas tanah tersebut dapat bermacam-

macam bentuk antara lain salah satunya adalah dengan cara jual beli, oleh karena itu peralihan hak milik atas tanah karena jual beli wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut.

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya didunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk Indonesia Hakikat Hak Milik Atas Tanah.¹⁰²

Peralihan Hak Milik atas tanah dengan cara jual beli berarti beralihnya suatu hak atas tanah dari pihak satu kepada pihak yang lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka 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 pemindahannya hak milik tersebut di ketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara 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.

Setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut

¹⁰² Achmad Sulchan, Tinjauan Yuridis Tentang Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perempuan WNI Yang Terikat Perkawinan Campuran (Studi Kasus Putusan MK Nomor. 69/PUU XIII/2015), *Jurnal Akta Vol. 4. No. 1, Maret 2017: 25 – 28*, Unissula Semarang, h. 26

bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak didaftarkan 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 yang disebut sertifikat. Pemberian sertifikat tersebut dimaksudkan untuk memberikan wewenang kepada yang memperoleh hak untuk mempergunakan tanah tersebut. Pendaftaran dilakukan karena dengan pendaftaran status kepemilikan atas tanah menjadi jelas dan dapat dijadikan alat pembuktian yang kuat.¹⁰³

Bagi tanah-tanah yang sudah bersertifikat, proses pendaftaran peralihan haknya hanyalah dengan cara membubuhkan catatan pada lajur-lajur yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya. Kalau peralihan hak itu untuk pertama kali, maka selain mencatat peralihan hak itu, nama pemegang hak yang tertulis pada halaman dua dicoret. Proses pendaftaran tanah bagi yang belum bersertifikat memakan waktu yang lebih lama dibandingkan dengan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat karena diperlukan penerbitan sertifikatnya dulu sebelum mencatat peralihan haknya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

¹⁰³ Erfa Meiyani, 2009, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, Tesis Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang, h.3

tidak selalu berjalan lancar. Terdapat beberapa faktor penghambat, diantaranya yaitu:¹⁰⁴

1. Hambatan dari masyarakat
 - a. Masih banyaknya tingkat pendidikan yang rendah sehingga mengakibatkan kurangnya kesadaran hukum masyarakat, dimana masyarakat beranggapan bahwa dengan memiliki sertipikat atas nama orang lain (penjual), pemilik tanah sudah mendapatkan hak atas tanah dan jaminan kepastian hukum.
 - b. Masyarakat merasa enggan untuk mengurus peralihan hak atas tanahnya disebabkan adanya biaya yang menurut mereka cukup tinggi dan hanya akan menyita waktu mereka.
2. Hambatan yang timbul dari Kantor Pertanahan
 - a. Lamanya SOP (Standar Operasional Prosedur) Proses Balik Nama Sertifikat Yang Bukti Kepemilikannya Masih Berupa Surat Daftar C (Letter C) Kelurahan. Misalnya, kasus jual beli tanah yang ternyata tanah tersebut belum memiliki Sertifikat Hak atas tanah, dan bukti kepemilikannya masih berupa Surat Daftar C dari Kelurahan (Letter C). Untuk dapat dilakukan proses jual beli tanah tersebut sangat membutuhkan waktu yang lama, karena pihak penjual harus melakukan konversi terlebih dahulu dari Surat Daftar C (Letter C) Kelurahan yang dikonversi menjadi Sertifikat Hak atas tanah. Berdasarkan SOP (Standart Operasional Prosedur) bahwa

¹⁰⁴ Wawancara dengan Bapak Hardi selaku Seksi Pemerintahan Bidang Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, tanggal 2 April 2021

dalam melakukan konversi tersebut membutuhkan waktu kurang lebih paling cepat sekitar 3 dan paling lama bisa sampai 6 bulan.

- b. Kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, dan pensertipikatan tanah.
- c. Kurangnya tempat penyimpanan dokumen-dokumen, sehingga banyak dokumen-dokumen tidak teratur dan kadangkala sampai adanya dokumen yang hilang

Selain adanya hambatan dalam proses peralihan hak atas tanah, Kantor Pertanahan berhak untuk menolak peralihan jika ditemukan hal-hal seperti tercantum dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 menyatakan sebagai berikut :¹⁰⁵

1. Kepala Kantor pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :
 - a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
 - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).

¹⁰⁵ *Ibid.*

- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
 - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundangundangan yang bersangkutan.
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.
 - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
2. Penolakan Kepala kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan.
 3. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Jadi, dalam hal ini Kantor Pertanahan tidak hanya wajib dalam membuat dan menerbitkan sertipikat, melainkan juga berhak untuk menolak membuat akta jika tidak memenuhi syarat yang telah ditentukan.

Langkah-langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam mengatasi hambatan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu:¹⁰⁶

¹⁰⁶ *Ibid.*

1. Langkah-langkah dalam menangani hambatan yang disebabkan oleh masyarakat, antar lain:

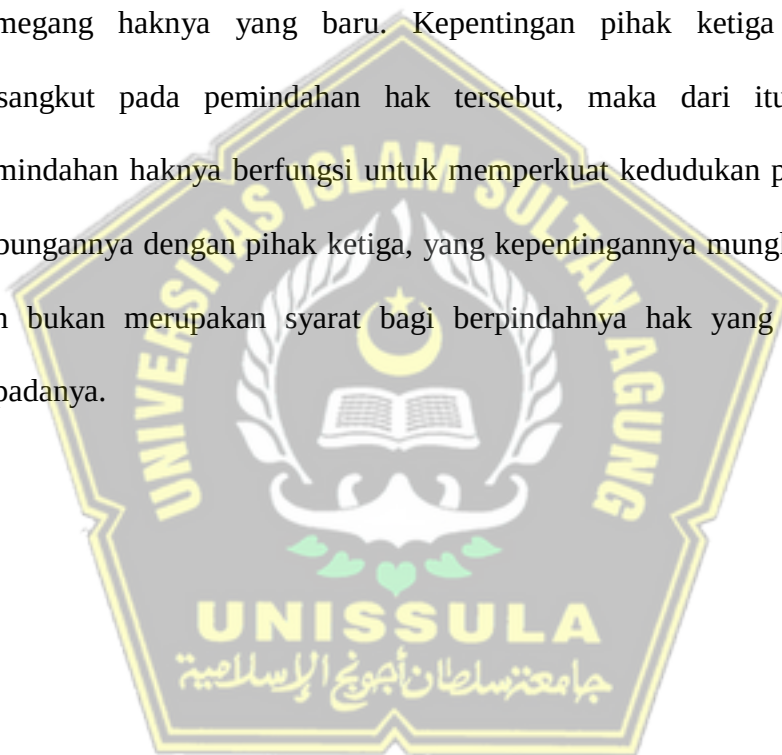
- a. Memberikan atau menerbitkan brosur-brosur tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli. Langkah ini dilakukan dengan cara memberikan brosur-brosur tersebut kepadamasyarakat dan menempelkan brosur tersebut pada papan pengumuman di Kantor Kepala Desa.
- b. Kantor Pertanahan bekerjasama dengan Kepala Desa untuk mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menumbuhkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya sertipikat.

2. Langkah-langkah dalam menangani hambatan yang disebabkan oleh Kantor Pertanahan, antara lain:

- a. Dengan membenahi kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, membenahi aparat-aparat dari dalam yaitu petugas-petugas yang menangani masalah pendaftaran peralihan dan pensertipikatan hak atas tanah, melalui kursus/pelatihan.
- b. Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan berusaha membenahi administrasi karena sebagai pengorganisasian sumber daya manusia.

Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak didaftarkan 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. Dalam jual beli yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak Atas Tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual beli telah selesai dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT). Untuk itu akta PPAT yang merupakan alat buktinya bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.



C. Akta / Litigasi yang berkaitan

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Danang Prasetya, SH., M.Kn.

DAERAH KERJA KOTA ADMINISTRASI KABUPATEN GROBOGAN
SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

Nomor : 5/KEP-20.5/III/2010

Tanggal 22 Mei 2010

Jl. Gajah Mada No.1, Simpang Utara, Purwodadi Grobogan

Telp. (0292) 733 7045 Fax. (0292) 733 7048

AKTA JUAL BELI

Nomor: 20/2021

Lembar Pertama

Pada hari ini, Selasa tanggal 26 (duapuluh enam) bulan Januari tahun 2021 (dua ribu tigabelas). -----

Hadir dihadapan Saya **DANANG PRASETYA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 22 Mei 2010 Nomor 5/KEP-20.5/III/2010 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta

Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Grobogan dan berkantor di Jl. Gajah Mada No.1, Simpang Utara, Purwodadi Grobogan dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I.-Tuan SULAIMAN WIDODO, lahir di Grobogan pada tanggal 16 September 1980, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Grobogan, Jl. Panjaitan No. 4, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan Ngabean, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3173051609800002.-----

-menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isterinya yaitu Nyonya MULYATI, lahir di Grobogan pada tanggal 14 Nopember 1984, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal bersama suaminya tersebut diatas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3173051411840001.-----

-“Selaku Penjual “, untuk selanjutnya disebut:-----

-----PIHAK PERTAMA-----

II.-Tuan SUDRAJAT ONGKOMULYO, lahir di Grobogan pada tanggal 30 April 1979, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Grobogan, Jalan Ampera Nomor 5, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Kelurahan Jajar, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3271063004440001, -----

-“Selaku Pembeli”, untuk selanjutnya disebut:-----

-----PIHAK KEDUA-----

Para penghadap dikenal oleh Saya. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama :

- Hak Milik: Nomor 1647/Ngabean atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 03 April 2012 Nomor 00011/Jati Padang/2012 seluas 222 m2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 09.02.04.03.07270 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 31.71.030.005.014-4281.0.-----

- terletak di: -----

- Provinsi : Jawa Tengah.-----

- Kabupaten : Grobogan, .-----

- Kecamatan : Purwodadi.-----

- Kelurahan : Ngabean .-----

- Jalan : Jalan Panjaitan Nomor 6, -----

Rukun Tetangga 002, Rukun-----

Warga 003.-----

Jual beli ini meliputi pula: -----

-Sebuah bangunan rumah tinggal berikut segala turutan- turutannya setempat dikenal sebagai Panjaitan Nomor 6, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, yang didirikan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 18 Desember 2013, Nomor 6547/IMB/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kabupaten Grobogan atas nama Kepala Dinas Pengawasan Dan

Penertiban Bangunan Provinsi Jawa Tengah.-----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 780.000.000,- (tujuhratus delapanpuluh juta Rupiah). -----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang -sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:----

-----Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

-----Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak-terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. ---

-----Pasal 3 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku

sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini. -----

-----Pasal 4 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-----Pasal 5 -----

1.Masing-masing pihak menjamin mengenai kebenaran identitas masing-masing pihak yang diberikan dalam akta ini sesuai tanda pengenal yang disampaikan pada saya, Pejabat dan masing-masing pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut.-----

2.Para pihak telah mengetahui letak dan kondisi Objek Jual Beli.--

3.Pihak Pertama juga menjamin bahwa surat tanda bukti hak/sertipikat adalah satu-satunya yang sah/tidak pernah dipalsukan dan tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaannya.-----

-----Pasal 6 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Grobogan.-----

-----Pasal 7 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Akhirnya hadir juga dihadapan Saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini: -----

- Nyonya MULYATI, tersebut telah dikenal oleh saya, Pejabat, yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan diatas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

1.-Tuan SUDRAJAT, lahir di Grobogan pada tanggal 21 Juni 1985, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di Grobogan, Jalan R. Suprpto NO.29, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 010, Kelurahan Jetis, Kecamatan Purwodadi, Grobogan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3271062106750001 ; dan-----

2.-Nyonya TITIN KARLINA, lahir di Grobogan pada tanggal 18 Maret 1980, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di Grobogan, Jalan Sudirman Nomor 45, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 003, Kelurahan Jajar, Kecamatan Purwodadi, Grobogan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3271061803790001 kedua-duanya pegawai Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan untuk keperluan pendaftaran-peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

SULAIMAN WIDODO.

SUDRAJAT ONGKOMULYO.

Persetujuan isterinya

MULYATI.

Saksi

Saksi

SUDRAJAT.

TITIN KARLINA.



Pejabat Pembuat Akta Tanah

ZAINUDIN, SH., M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yaitu dimulai dengan transaksi jual beli antara penjual dengan pembeli. Setelah itu transaksi jual beli harus dibuatkan Akta jual beli oleh PPAT. PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Selanjutnya Akta PPAT tersebut berserta berkas-berkas lainnya seperti Surat permohonan pendaftaran, Sertifikat tanah atau letter D, girik atau bukti kepemilikan lain, identitas para pihak, NPWP, surat nikah dan bukti pelunasan pembayaran pajak PBB dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertipikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru. Setelah proses pendaftaran selanjutnya menunggu verifikasi data dari Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertifikat.
2. Hambatan dan solusi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

yaitu 1). Hambatan yang timbul dari masyarakat: a). Masih banyaknya tingkat pendidikan yang rendah sehingga mengakibatkan kurangnya kesadaran hukum masyarakat, b). Masyarakat merasa enggan untuk mengurus peralihan hak atas tanahnya disebabkan adanya biaya yang menurut mereka cukup tinggi dan hanya akan menyita waktu mereka.

2). Hambatan yang timbul dari Kantor Pertanahan: a). Lamanya SOP (Standar Operasional Prosedur) Proses Balik Nama Sertifikat Yang Bukti Kepemilikannya Masih Berupa Surat Daftar C (Letter C) Kelurahan, b). Kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, dan pensertipikatan tanah. c). Kurangnya tempat penyimpanan dokumen-dokumen, sehingga banyak dokumen-dokumen tidak teratur dan kadangkala sampai adanya dokumen yang hilang. Solusi yang dapat dilakukan adalah memberikan atau menerbitkan brosur-brosur tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menumbuhkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya sertipikat, membenahi kinerja Kantor Pertanahan melalui kursus/pelatihan dan membenahi administrasi karena sebagai pengorganisasian sumber daya manusia.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk pihak penjual diharapkan selalu mengedepankan prinsip kejujuran terkait obyek tanah yang akan diperjualbelikan. Selain itu memenuhi persyaratanpersyaratan dalam melakukan jual beli tanah yang baik dan benar. Tidak boleh ada sesuatu hal yang disembunyikan, misalnya terkait dengan status tanah tersebut harus benar-benar tanah yang sedang tidak dalam sengketa. Sertifikat atas tanah tersebut juga harus asli.
2. Untuk pihak pembeli diharapkan dalam melakukan perjanjian jual beli harus berpegang prinsip pada asas iktikad baik. Pihak pembeli harus juga memenuhi syarat-syarat yang diperlukan dalam melakukan jual beli tanah sampai dengan proses balik nama, agar proses balik nama sertifikat dapat berjalan lancar tanpa hambatan apapun.
3. Untuk pihak PPAT dan Kantor Pertanahan diharapkan untuk selalu berhati-hati dan melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum memproses jual beli tanah sampai balik nama sertifikat atas tanah. sehingga tidak akan timbul masalah/sengketa dikemudian hari

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

B. Buku

- A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung
- Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta
- Abdul Manan, 2000, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya
- Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta
- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta
- Achmad Chulaemi, 1993, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH-Undip, Semarang
- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet. Sembilan, Sinar Grafika, Jakarta
- Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta
- Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta
- Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta
- Bactiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung
- Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutana*, Raja Grafindo, Jakarta
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Cart Joachim Friedrich, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia., Bandung
- Chainur Arrasjid, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta
- Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

- H. Salim HS, H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta
- Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditarna, Bandung
- Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Kahar Masyhur, 1985, *Membina Moral dan Akhlak*, Kalam Mulia, Jakarta
- Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta
- Mokhammad Najih dan Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang
- Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta
- Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga
- Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP,Semarang
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya
- Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Penerbit Mandar Maju, Bandung
- R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta
- Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak &Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamadji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta

Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta,
 Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta
 Sri Sutarni dan Sukardi, 2008, *Bahasa Indonesia 2 SMA Kelas XI*, Edisi Pertama, Quadra, Bogor
 Subekti, 1975, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita,
 Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung
 Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
 Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta
 Yulfasni, 2010, *Hukum Kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar 1945
 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan
 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang
 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Jurnal dan Penelitian

Achmad Sulchan, Tinjauan Yuridis Tentang Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perempuan WNI Yang Terikat Perkawinan Campuran (Studi Kasus Putusan MK Nomor. 69/PUU XIII/2015), *Jurnal Akta Vol. 4. No. 1, Maret 2017*: 25 – 28, Unissula Semarang,
 Amin Purnawan, Rekonstruksi Sistem Pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) Badan Berbasis Nilai Keadilan, *Jurnal Dinamika Hukum Vol. 11 Edisi Khusus Februari 2011*
 Ayu Larasati, Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia, *Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law*, Volume 1 Nomor 1 Februari 2020, hal.11

Damanhuri Fattah, Teori Keadilan Menurut John Rawls, *Jurnal TAPiS*, Vol.9 No.2 Juli-Desember 2013.

Danang Prasetyo, Jawade Hafidz, Penggunaan Surat Keterangan Domisili Dalam Pengaturan Hukum Kepemilikan Tanah Absente Berkaitan Dengan Praktek Jual-Beli Tanah Di Wilayah Kantor Tanah Kabupaten Grobogan, *Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017*, Unissula Semarang

Erfa Meiyani, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, *Tesis Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang*, 2009.

Fredik mayore, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Lex crimen Vol.VI/No.1/Jan-Feb 2017*

I Made Sugiarta, Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupten Bangli, *Jurnal Program Kekhususan Hukum Pemerintahan*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali

Istanti, Akhmad Khisni, Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017*, Unissula Semarang,

Keri Santoso, Lathifah Hanim, Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan(Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/PN. Wsb, *Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017*, Unissula Semarang

Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah, *makalah seminar "Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini"*, Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

Sabrina Ayu, 2015, Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah, *Naskah Publikasi Skripsi*, Universitas Muhammadiyah Surakarta

Yani Pujiwati dkk, 1999, Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol 1.No.1.

E. Internet

<https://www.grobogan.go.id/>

www.grobogankab.bps.go.id

<https://pojokperekonomian.grobogan.go.id>