

# **PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KABUPATEN BANGLI (STUDY KASUS DI BPN KABUPATEN BANGLI)**

Oleh :

I Made Sugiarta

I Ketut Sudiarta

Cokorda Dalem Dahana

Program Kekhususan Hukum Pemerintahan, Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **ABSTRACT**

*Based on the provisions of article 6, paragraph (2) Government Regulation No. 24 year of 1997 in the land registry, the head of land registration office assist by PPAT and other officials who determined by national regulations. Therefore the purpose of this research is to know and understand about the implementation of the registration of the property rights of passage over land for sell and purchase and the factors that inhibit the implementation of the registration of the property rights of passage over land due to sell and purchase in Bangli regency after enactment of head of BPN RI circular letter No. 1/SE-100/I/2013. The method which used is empirical research methods. Based on the results of the research, it can be concluded that the implementation of the registration of the property rights of passage over land due to sell and purchase in Bangli after enactment of circular letter No. 1 head of BPN RI/SE-100/I/2013 is the Value Soil zone map and property assets to the determination of the amount of tax Not Country Acceptance fee which must be paid by the applicant. Factors that affect the transitioning the ownership rights over the land by sell and purchase is the community in district of Bangli which less knowledgeable about regulations governing the transition of ownership rights in sell and purchase.*

**Keywords : Registration, The Transition Of Property Rights, Land, and Selling.**

## **ABSTRAK**

Berdasarkan ketentuan pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan di bantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Berdasarkan hal tersebut tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Bangli setelah berlakunya Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 1/SE-100/I/2013. Metode yang di gunakan adalah metode penelitian hukum empiris. Berdasarkan hasil penelitian, disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di kabupaten Bangli setelah berlakunya Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 1/SE-100/I/2013 ialah berlakunya Peta Zona Nilai Tanah dan Aset Properti untuk penetapan besarnya biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak yang harus di bayar oleh pemohon. faktor-faktor yang mempengaruhi dalam proses peralihan hak milik atas tanah karena jual beli ialah masyarakat di Kabupaten Bangli kurang mengetahui tentang peraturan-peraturan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

**Keywords : Pendaftaran, Peralihan Hak Milik, Tanah, dan Jual Beli.**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

Pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat membawa pengaruh besar terhadap pengembangan lahan-lahan yang ada di Pulau Bali. Hal ini terjadi karena seiring dengan kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggal juga semakin meningkat. Hal ini menyebabkan kedudukan tanah sangat penting bagi kebutuhan manusia. Dengan demikian yang dimaksud dengan tanah dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi, dimana permukaan bumi inilah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>1</sup> Secara tidak langsung pentingnya kedudukan tanah berpengaruh terhadap harga tanah yang ada serta berpengaruh pula pada bisnis jual beli tanah di Pulau Bali karena dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.<sup>2</sup>

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 kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Berdasarkan hal diatas penulis bermaksud untuk membuat suatu karya ilmiah yang berjudul “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli (Study Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli)”.

### **1.2 TUJUAN PENELITIAN**

---

<sup>1</sup>Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, h.3.

<sup>2</sup>Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, h.1.

Secara umum tujuan dalam karya ilmiah ini untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, melatih mahasiswa dalam usaha menyatakan pikiran ilmiah secara tertulis serta mengembangkan ilmu pengetahuan hukum, dan untuk memperoleh gelar sarjana hukum. Disamping terdapatnya tujuan umum dalam penulisan karya ilmiah ini, juga terdapat tujuan secara khusus, yaitu sebagai berikut : untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Bangli dan hambatan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1. METODE PENELITIAN**

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum empiris karena meneliti pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Bangli dan hambatan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Data dan Sumber Hukum yang digunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh dari sumber utama melalui observasi, dan data sekunder yaitu bersumber dari kepustakaan. Dalam hal pengumpulan data penulis melakukan Observasi terhadap responden yang penulis tentukan sendiri untuk mendapatkan jawaban yang relevan yang mendukung pembahasan. Dari jawaban tersebut dilakukan pencatatan sederhana yang kemudian diolah dan analisa.<sup>3</sup>

### **2.2. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **2.2.1. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kabupaten Bangli**

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

- a) Pendaftaran Peta Zona Nilai Tanah dan Aset Properti.
- b) Pengecekan Sertipikat.
- c) Pendaftaran Peralihan Hak Milik Karena Jual Beli.

---

<sup>3</sup>Burhan Ashshofa, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. II, Rineka Cipta, Jakarta, h.98.

Setelah permohonan Peta Zona Nilai Tanah dan Aset Properti dan Pengecekan Sertifikat telah selesai maka keduanya merupakan syarat dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

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

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup,
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan,
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket,
- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum,
- 5) Sertifikat Asli,
- 6) Akta Jual Beli dari PPAT,
- 7) Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya,
- 8) Ijin pemindahan hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang,
- 9) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti pemasukan (pada saat pendaftaran hak), dan
- 10) Peta Zona Nilai Tanah dan Aset Properti.

### **2.2.2. Faktor-Faktor Penghambat Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kabupaten Bangli.**

Setiap adanya suatu proses/pelaksanaan dari suatu hal, tentu adanya suatu hambatan terhadap proses tersebut. Dalam hal ini membahas mengenai faktor-faktor penghambat terhadap pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Bangli, yaitu sebagai berikut :

- a) Kelengkapan berkas yang di ajukan oleh pemohon kurang lengkap, seperti :
  - 1) Kurangnya tanda tangan salah satu pihak pada Akta Jual Beli.
  - 2) Belum dilampirkan Peta Zona Nilai Tanah dan Aset Properti.

- b) Peralatan dan sarana pendukung yang kurang memadai, seperti : sarana Peta Pendaftaran yang kurang lengkap dan masih banyak bidang tanah yang belum terploting pada Peta Pendaftaran,
- c) Kurangnya informasi dan sosialisasi mengenai permohonan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan permohonan Peta Zona Nilai Tanah dan Asset Properti kepada Masyarakat.

### **III. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas dapat penulis memberikan simpulan yaitu sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di kabupaten Bangli setelah berlakunya Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 1/SE-100/I/2013 ialah berlakunya Peta Zona Nilai Tanah dan Aset Properti untuk penetapan besarnya biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang harus di bayar oleh pemohon.
2. Berdasarkan uraian diatas maka terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi dalam proses peralihan hak milik atas tanah karena jual beli ialah masyarakat di Kabupaten Bangli kurang mengetahui tentang peraturan-peraturan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

### **Daftar Pustaka**

- Ashshofa, Burhan, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. II, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sinaga, Sahat HMT, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung.
- Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 nomor 104.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59.