

## **Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Juncto Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

The Transfer of Property of The Property in The Village of The Pangandaran District by Law Number 5 of 1960 on The Basic Regulation of Agrarian Juncto Government Regulation No 24 Year 1997 Regarding Land Registration

<sup>1</sup>Eva Bella Sahara, <sup>2</sup>Lina Jamilah, <sup>3</sup>Arif Firmansyah

<sup>1</sup>*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116*

*email : <sup>1</sup>saharaevaa@gmail.com, <sup>2</sup>lina.jamilah@yahoo.com, <sup>3</sup>arifunisba05@gmail.com*

**Abstract.** Based on the provisions of Act No. 5 of the year 1960 About the basic rules of agrarian trees (UUPA) juncto PP No.24 year 1997 regarding land registry requires that the entire peralihan land rights to be registered in order to obtain legal certainty. However in practice in Babakan village Regency of Pangandaran happens inbetween land rights are carried out without being made before the competent authority without being registered. The purpose of this research is to know the transition of ownership rights over the land as well as legal protection for purchasers of property rights on land in the process of turning the certificate name in the village of Babakan according to UUPA juncto PP No.24 year 1997 regarding Land Registration. Research method used i.e. the juridical normative approach and use descriptive research analytical specifications. Data analysis method is a method of qualitative analysis of juridical. The results of the research, that the process of the transition of ownership rights over land in the village of Babakan Regency of Pangandaran had violated provisions of UUPA juncto PP No.24 year 1997 regarding Land Registration. This happens because of the transition of ownership rights over the land done without in the presence of the competent authority and the owner of the rights over the land did not register their land. Temporary legal protection for purchasers of property rights on land in the process of turning the certificate name property rights over land in the village is by the determination of the Court.

**Keywords:** The Transition of Land Rights, Registrations, Changed Name.

**Abstrak.** Berdasarkan ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juncto PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan seluruh peralihan hak atas tanah untuk didaftarkan dengan tujuan untuk memperoleh kepastian hukum. Namun dalam praktik di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa dibuat di hadapan pejabat yang berwenang tanpa didaftarkan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui peralihan hak milik atas tanah serta perlindungan hukum bagi pembeli hak milik atas tanah dalam proses balik nama sertifikat di Desa Babakan menurut UUPA juncto PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Metode penelitian yang digunakan yaitu pendekatan yuridis normatif dan spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analitis. Metode analisis datanya adalah metode analisis yuridis kualitatif. Hasil penelitian, bahwa proses peralihan hak milik atas tanah di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran telah melanggar ketentuan UUPA juncto PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini terjadi karena peralihan hak milik atas tanah dilakukan tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dan pemilik hak atas tanah tidak mendaftarkan tanahnya. Sementara perlindungan hukum bagi pembeli hak milik atas tanah dalam proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Desa adalah dengan Penetapan Pengadilan.

**Kata Kunci :** Peralihan Hak Atas Tanah , Pendaftaran , Balik Nama.

### **A. Pendahuluan**

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 yaitu untuk memberikan kepastian hukum, pendaftaran tanah wajib dilaksanakan oleh pemerintah maupun pemegang hak atas tanah di Indonesia termasuk di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran.

Peralihan hak atas tanah harus didaftarkan kepada kantor pemerintahan setempat yang kemudian terbitnya sertifikat tanah. Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli harus dilakukan di hadapan Notaris/PPAT guna mendapatkan bukti yang otentik berupa Akta Jual Beli.<sup>1</sup> Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat yang disertai dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT yaitu berupa AJB. Namun, peralihan hak milik atas tanah yang terjadi di Desa Babakan dilakukan tidak di hadapan Notaris/PPAT sehingga tidak dimilikinya AJB, dan pemegang hak atas tanah tidak melakukan pemeliharaan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan yang artinya didaftarkan yang ke dua kali guna dilakukannya proses balik nama sertifikat yang diubah menjadi nama pembeli.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui peralihan hak milik atas tanah yang terjadi di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah dalam proses balik nama sertifikat tanah milik di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## **B. Landasan Teori**

Salah satu tujuan pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah yaitu dengan melakukan Pendaftaran Tanah. Selanjutnya hal in dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur tentang tujuan Pendaftaran Tanah. Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah terdapat di dalam Pasal 3 huruf a yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.<sup>2</sup> Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUPA bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi. Maka ruang lingkup hak menguasai negara atas tanah meliputi mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan dan pemeliharannya, menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu, dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak menguasai dari Negara ini, maka Negara dapat mengatur adanya bermacam-macam hak-hak atas tanah yang dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak yang sifatnya sementara. Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Dapat disimpulkan sifat-sifat hak milik, yakni turun-temurun, berarti hak milik tidak hanya berlangsung selama si pemilik hidup, akan tetapi dapat dilanjutkan oleh para ahli warisnya, terkuat maksudnya bahwa hak milik jangka waktunya tidak terbatas, dan

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta, Djambatan. 2003, hlm. 555

<sup>2</sup> Agnes Aprilia Sari, "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karena Jualbeli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur", *Jurnal Hukum UAJY*, Januari 2016, Yogyakarta, Hlm.2 Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur", *Jurnal Hukum UAJY*, Januari 2016, Yogyakarta, Hlm.2

terpenuhi mengandung arti wewenang yang diberikan kepada pemilik tanah yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak lain.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan Pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah yang ada diwilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>3</sup>

Dalam UUPA tidak mengatur tentang perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Huku Perdata (KUHPPer) merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan sebelumnya. Artinya pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak yang memindahkan hak, harus pula memenuhi syarat, yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, untuk itu PPAT ketika akan dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB) berkewajiban mengadakan penyelidikan terlebih dahulu. Dalam hal peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli harus dilakukan di hadapan Notaris/PPAT guna mendapatkan Akta Jua Beli (AJB). Kewajiban Pemegang Hak untuk pemeliharaan pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran.

Syarat untuk melakukan pemeliharaan pendaftaran tanah syarat utamanya adalah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT supaya dapat dibuatnya balik nama sertifikat tanah. Ketentuan mengenai persyaratan untuk dilakukannya pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran**

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum. Namun pendaftaran tanah tidak hanya dilakukan oleh pemerintah saja, melainkan juga harus dilakukan oleh para pemegang hak-hak atas tanah tersebut.

Namun pada kenyataannya suatu peralihan hak milik atas tanah yang terjadi di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran bahwa tanah yang telah terdaftar hanya ada 923 tanah (33 %), sedangkan yang belum terdaftar ada 1907 tanah (67%). Hal ini menunjukkan bahwa tidak sedikit masyarakat yang memilih menggunakan praktek jual beli tanpa dilakukan dihadapan Notaris/PPAT karena prosesnya yang mudah, cepat selesai dan biayanya sedikit, dan juga ketidak tahuan masyarakat bagaimana pentingnya suatu bukti otentik demi perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi masyarakat itu sendiri.

Dalam Pasal 20 UUPA tepatnya pada ayat (2) disebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak milik atas tanah yang terjadi di Desa Babakan adalah dengan cara di alihkan yakni melalui jual beli tanah yang dilakukan oleh Tuan x selaku penjual dengan Tuan y selaku pembeli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila disertai dengan adanya Akta Jual Beli (AJB), artinya peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli harus dilakukan

---

<sup>3</sup> Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, Hlm. 93.

dihadapan Notaris/PPAT guna mendapatkan suatu bukti otentik berupa AJB. Namun pada kenyataannya peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang terjadi di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, melainkan hanya kedua belah pihak saja yang melakukannya dan dengan bukti berupa selembarnya kwitansi bermaterai sehingga tidak dimilikinya akta dari notaris berupa AJB.

Faktor-faktor yang melatar belakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dibawah tangan yang dilakukan di Desa Babakan diantaranya faktor ekonomi, berdasarkan hasil penelitian bahwa masyarakat Desa Babakan ini termasuk ke dalam masyarakat yang mempunyai keadaan ekonomi yang sedang sampai menengah ke bawah. Masyarakat di Desa Babakan masih banyak yang lebih mementingkan kebutuhan hidupnya, dibandingkan untuk memilih melakukan hal-hal seperti melakukan jual beli tanah dihadapan notaris yang mengeluarkan biaya, mengingat keadaan ekonomi masyarakat yang terbatas.

Kemudian faktor pendidikan, bahwa masyarakat Desa Babakan rata-rata hanya menamatkan pendidikannya sampai dengan Sekolah Dasar (SD), namun tak sedikit pula menamatkan pendidikannya sampai dengan SLTA. Mengingat tingkat pendidikan di Desa Babakan yang masih cukup rendah yang mengakibatkan masyarakat kurang mengerti mengenai pentingnya suatu bukti tertulis dalam suatu proses jual beli tanah untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Faktor selanjutnya yakni pengawasan dan sosialisasi dari pemerintah terhadap masyarakat terkait peralihan hak milik atas tanah. kurangnya penyuluhan dan kontrol dari Kantor Pertanahan bekerjasama dengan Kepala Desa untuk mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menumbuhkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya sertipikat. Yang kemudian timbul kebingungan dari masyarakat di Desa Babakan dalam memproses jual beli tanah yang dilakukan dihadapan pejabat berwenang yaitu Notaris. Masyarakat khawatir dengan biayanya yang mahal ataupun prosesnya yang tidak efisien atau ribet dan juga membutuhkan waktu yang cukup lama.

### **Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Milik Atas Tanah Dalam Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran**

Berdasarkan Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Artinya kegiatan pendaftaran ini bukan untuk yang pertama kalinya, melainkan setelah adanya perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Atau yang lazim disebut dengan proses balik nama sertifikat tanah. Namun pada kenyataannya yang terjadi di Desa Babakan tidak sesuai dengan peraturan berikut karena Tuan y tidak melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah atau proses balik nama sertifikat untuk dirubah menjadi atas nama dirinya.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa ketika akan melakukan pendaftaran tanah untuk kedua kalinya yaitu dengan melakukan proses balik nama sertifikat yang telah terdaftar, haruslah disertai dengan adanya Akta otentik dari Pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Notaris / PPAT. Maka dengan demikian Tuan y tentu saja telah menemui kendala dalam proses balik nama sertifikat yang akan dirubah menjadi atas nama dirinya, karena Tuan y tidak memiliki bukti otentik atas perbuatan jual beli yang dilakukannya dengan Tuan x, dengan bukti berupa Akta Jual

Beli.

Adapun salah satu syarat untuk dapat membuat Akta Jual Beli yakni harus dihadiri semua pihak yang bersangkutan ataupun dapat diwakilkan oleh ahli kuasanya.<sup>4</sup> Namun keberadaan dalam hal ini pihak penjual tidak diketahui keberadaannya sehingga hal menjadi kendala dalam proses balik nama sertifikat tanah ini. Dengan demikian perlindungan hukum bagi pembeli hak milik atas tanah dalam proses balikan nama sertifikat hak milik atas tanah di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran adalah dengan Penetapan Pengadilan, dimana Penetapan Pengadilan Negeri tersebut digunakan sebagai syarat untuk dapat dibuatkannya Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT, yang kemudian setelah dibuatkannya akta jual beli barulah bisa dibuatnya balik nama sertifikat tanah.

#### **D. Simpulan**

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, maka penulis dapat menyimpulkan hasil penelitian sebagai berikut:

1. Proses peralihan hak milik atas tanah di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran telah melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini terjadi karena:
  - 1) Peralihan hak milik atas tanah dilakukan tanpa di hadapan pejabat yang berwenang atau yang disebut dengan dilakukan di bawah tangan.
  - 2) Pemilik hak atas tanah tidak mendaftarkan tanahnya
2. Perlindungan hukum bagi pembeli hak milik atas tanah dalam proses balikan nama sertifikat hak milik atas tanah di Desa Babakan Kabupaten Pangandaran adalah dengan Penetapan Pengadilan, dimana Penetapan Pengadilan Negeri tersebut digunakan sebagai syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT, yang kemudian barulah bisa dibuatnya balik nama sertifikat tanah.

#### **E. Saran**

Adapun saran yang dapat penulis berikan sehubungan dengan penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Pemerintah harus dapat lebih sering melakukan dan memberikan tindakan pengawasan dan penyuluhan kepada masyarakat Desa Babakan dalam hal peralihan hak milik atas tanah yang harus didaftarkan agar masyarakat lebih memahami akan pentingnya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang haknya.
2. Masyarakat khususnya pemegang hak milik atas tanah dalam pengajuan pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus lebih teliti dan cermat dalam melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah sehingga kinerja pejabat yang berwenang akan lebih efisien.

### **Daftar Pustaka**

#### **Buku**

- Boedi Harsono, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan, Jakarta, Djambatan. 2003.
- Effendi Perangin, Praktik Jual Beli Tanah , Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.

---

<sup>4</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah* , Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994

Samun Ismaya, Hukum Administrasi Pertanahan, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013.

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**Lain-lain**

Agnes Aprilia Sari. 2016. "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karena Jualbeli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur". *Jurnal Hukum UAJY*. Januari 2016. Yogyakarta