

## **PENYULUHAN TENTANG PROSEDUR PENGURUSAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PERBUATAN HUKUM**

**Arif Darmawan<sup>1</sup>; Hanny Tristi Perdani<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Jurusan D3 Manajemen Perusahaan, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia

<sup>2</sup> Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia

### **ABSTRACT**

Dusun Bendo, Gumuk village, District Pakis, Magelang, Central. Mostly livelihoods of the people are farmers. In addition to work as farmers, although there are some people who work as entrepreneurs. From the point of view of social interaction, the villagers of Dusun Bendo a strong community of people who will sense of family, a sense of cooperation and solidarity.

Life 'community Bendo That still very simple and still adheres to the principle of family of high impact as well in community awareness about the lack of public understanding of the importance of the maintenance of transitional land rights that walking is not in accordance with applicable law, especially positive law .

Keywords: Dusun Bendo, society, the maintenance of transitional land rights.

### **ABSTRAK**

Dusun bendo, Desa Gumuk, Kecamatan Pakis , Kabupaten Magelang , Propinsi Jawa Tengah. Rata – rata mata pencaharian masyarakat adalah petani. Selain berprofesi sebagai petani, meskipun ada sebagian masyarakat yang berprofesi sebagai wirausaha. Dari sudut pandang dan interaksi sosial, warga dusun bendo merupakan suatu komunitas masyarakat yang kental akan rasa kekeluargaannya, rasa gotong royongnya serta solidaritas yang tinggi.

Kehidupan masyarakat Deles yang masih sangat sederhana dan masih menganut asas kekeluargaan yang tinggi berpengaruh juga dalam kesadaran masyarakatnya mengenai kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pengurusan peralihan hak atas tanah yang berjalan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku terutama hukum positif..

Kata kunci : Dusun Bendo, masyarakat, pengurusan peralihan hak atas tanah.

### **1. PENDAHULUAN**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Sehingga tidak terjadi kesalahan dan mengurangi perselisihan karena sudah dilakukan peralihan hak tanah secara hukum. Yaitu bukti hak atas tanah yang berlaku, sertifikat tanah bukti yang penting atas kepemilikan suatu hak atas tanah. Surat ini dikeluarkan pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Di Dusun Bendo, Desa Gumuk, Kecamatan Pakis, Kabupaten Magelang, banyak warga yang masih belum paham akan pentingnya pengurusan peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga perlu diadakan penyuluhan pentingnya bagaimana proses peralihan hak tersebut seharusnya berlangsung sehingga dapat memperjelas kepemilikan hak atas tanah sehingga di masa depan dapat mempermudah dan menguntungkan masyarakat.

## **2. METODE PELAKSANAAN**

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka diperlukan pendekatan meliputi : mengumpulkan materi dan pembuatan modul tentang proses peralihan hak atas tanah, penyuluhan tentang prosedur pengurusan peralihan hak atas tanah di Dusun Bendo, sosialisasi diadakan secara bertahap dikarenakan jadwal berladang yang berbeda-beda sehingga susah untuk mengumpulkan warga. Dengan melakukan sosialisasi tentang prosedur pengurusan peralihan hak atas tanah terhadap tiga kelompok warga di Dusun Bendo.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Secara hukum, Peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan tanpa akta jual beli. Jika suatu peralihan hak sudah dibuatkan secara bawah tangan maka untuk mengajukan balik nama sertifikat tersebut harus dibuatkan lagi akta jual beli di PPAT. Hal-hal yang harus diperhatikan sebelum melakukan jual beli tanah adalah Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah pada kantor pertanahan yang berwenang, Para pihak harus melunasi pajak jual beli atas tanah dan bangunan tersebut.

Sosialisasi pengurusan peralihan hak atas tanah dilakukan secara bertahap dengan membagi masyarakat dalam beberapa kelompok dikarenakan susahnya mengumpulkan masyarakat. Sosialisasi dilakukan dengan menyebarkan modul dan menjelaskan isi dari modul tersebut. Modul tersebut berisikan prosedur pengurusan peralihan hak atas tanah.

Dalam melakukan balik nama sertifikat tidak hanya berdasarkan kwitansi lunas dari Penjual atas pembelian tanah dan/atau bangunan. Jika penjual tanah sudah tidak bisa ditemui lagi atau sudah meninggal dunia, maka pembeli tersebut akan mengalami kesulitan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud. Untuk dapat melakukan balik nama (dalam hal ini peralihan hak) atas tanah dan/atau bangunan, harus dilakukan dengan cara tertentu, yaitu jual beli, hibah, tukar menukar, atau inbreng (pemasukan ke dalam suatu perusahaan). 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 di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan Tunai artinya di bayarkan secara tunai. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum

dapat dilakukan proses jual beli dimaksud. Yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari:

1. PPAT sementara → adalah Camat yang diangkat sebagai PPAT untuk daerah –daerah terpencil
2. PPAT → Notaris yang diangkat berdasarkan SK Kepala BPN untuk wilayah kerja tertentu. Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tersebut, biasanya PPAT yang bersangkutan akan meminta data-data standar, yang meliputi:

1. Data tanah, meliputi: Asli PBB 5 tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran(bukti bayarnya), asli sertifikat tanah (untuk pengecekan dan balik nama), asli IMB (bila ada, dan untuk diserahkan pada Pembeli setelah selesai proses AJB), bukti pembayaran rekening listrik, telpon, air (bila ada), Jika masih dibebani Hak Tanggungan (Hipotik), harus ada Surat Roya dari Bank yang bersangkutan.
2. Data Penjual & Pembeli (masing-masing) dengan kriteria sebagai berikut:
  - a. Perorangan: Copy KTP suami isteri, Copy Kartu keluarga dan Akta Nikah, Copy Keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan)
  - b. Perusahaan: Copy KTP Direksi & komisaris yang mewakili, Copy Anggaran dasar lengkap berikut pengesahannya dari Menteri kehakiman dan HAM RI, Rapat Umum Pemegang Saham PT untuk menjual atau Surat Pernyataan Sebagian kecil asset
  - c. Dalam hal Suami/isteri atau kedua-duanya yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah meninggal dunia, maka yang melakukan jual beli tersebut adalah Ahli Warisnya. data-data yang diperlukan adalah: Surat Keterangan Waris (Untuk pribumi: Surat Keterangan waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah yang dikuatkan oleh Camat dan Untuk WNI keturunan: Surat keterangan Waris dari Notaris, Copy KTP seluruh ahli waris, Copy Kartu keluarga dan Akta Nikah, Seluruh ahli waris harus hadir untuk tanda-tangan AJB, atau Surat Persetujuan dan kuasa dari seluruh ahli waris kepada salah seorang di antara mereka yang dilegalisir oleh Notaris, bukti pembayaran BPHTB Waris (Pajak Ahli Waris), dimana besarnya adalah 50% dari BPHTB jual beli setelah dikurangi dengan Nilai tidak kena pajaknya. Nilai tidak kena pajaknya tergantung dari lokasi tanah yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaannya Sosialisasi pengurusan peralihan hak atas tanah masih menghadapi kendala, berupa rendahnya tingkat kemampuan masyarakat, masyarakat menganggap ribet dengan rentetan prosedur, serta jarak tempat pencatatan sertifikat tanah yang jauh. Dengan dilakukannya sosialisasi tersebut setidaknya masyarakat mengetahui bagaimana prosedur pengurusan peralihan hak atas tanah, walaupun masyarakat belum memiliki kesadaran yang tinggi akan pentingnya pengurusan kepemilikan tanah, paling tidak apabila masyarakat ingin mengurus tentang peralihan hak atas tanah , masyarakat telah mengetahui runtutan prosedur bagaimana. Di masa depan masyarakat mengetahui tentang pentingnya kejelasan kepemilikan tanah dengan bukti sertifikat sehingga dapat mempermudah dan menguntungkan masyarakat.

#### **4. KESIMPULAN**

Pentingnya pemahaman peningkatan mengenai pengetahuan pengurusan peralihan hak atas tanah yang benar secara hukum di Dusun Bendo, Desa Gumuk, Kecamatan Pakis, Kabupaten Magelang, sehingga masyarakat setempat memahami dan mengerti bahwa setiap tanah harus mempunyai sertifikat sehingga memudahkan pemilik di masa depan.

Pengurusan kepemilikan hak atas tanah harus dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku, Sehingga diperlukan perhatian dan mampu meningkatkan kesadaran dalam rangka untuk mempermudah masyarakat di masa yang akan datang.

## **5. REFERENSI**

- Asriman. 2014. *Tata Cara Peralihan Hak Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli*.  
<http://asriman.com/tata-cara-peralihan-hak-tanah-dan-bangunan-dengan-akta-jual-beli/>
- Kismadi. 2012. *Peralihan Hak Atas Tanah*.. <http://kismadi.blogspot.co.id/2012/11/peralihan-hak-atas-tanah.html>
- Sihombing, Anastasia. 2015. *Peralihan Hak Atas Tanah*.  
<http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html>