

PROSEDUR PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

Dian Ekawati^{1*}, Dwi Kusumo Wardhani², Dian Eka Prastiwi³, Suko Prayitno⁴, Agus Purwanto⁵
^{1, 2, 3, 4, 5} Universitas Pamulang
*E-mail: mrs.dianeka@gmail.com

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah yang di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Pasal 37 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku. Kegiatan peralihan hak atas tanah khususnya mengenai jual beli tanah dan bangunan banyak dilakukan oleh masyarakat di Kelurahan Keranggan, Kota Tangerang Selatan. Dalam perjalanannya sebagian masyarakat belum mengetahui tentang prosedur, dokumen, dan pajak-pajak yang harus dibayarkan. Tim Pengabdian Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Pamulang memberikan penyuluhan mengenai pentingnya memahami hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam melakukan kegiatan jual beli, sehingga dapat meminimalisir sengketa di kemudian hari.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli.

ABSTRACT

The transfer of land rights in Indonesia based on Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Basic Regulations (UUPA) is part of maintaining land registration data as a continuation of land registration activities for the first time. Article 37 paragraph (1) Number 24 of 1997 states that the transfer of rights to land and property rights of apartment units through sale and purchase, exchange, grants, income in companies and other legal actions of transfer of rights, except the transfer of rights through an auction, can only be registered if it is proven with a deed made by the competent PPAT according to the applicable provisions. Activities of transferring rights to land, especially regarding the sale and purchase of land and buildings, are mostly carried out by people in Keranggan Village, South Tangerang City. On the way, some people do not know about the procedures, documents and taxes that must be paid. The Community Service Team of the Faculty of Law, Pamulang University provided counseling on the importance of understanding the rights and obligations of sellers and buyers in conducting buying and selling activities, so as to minimize disputes in the future.

Keywords: Land Registration, Transfer of Rights to Land, Sale and Purchase.

PENDAHULUAN

Analisa Suatu Permasalahan

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 diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama).

Penyerahan yuridis atau lebih dikenal dengan balik nama ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik yang baru. Sehingga tidak terjadi kesalahan dan mengurangi perselisihan karena sudah dilakukan peralihan hak atas tanah secara hukum. Yaitu bukti hak atas tanah yang berlaku, sertifikat tanah merupakan bukti penting atas kepemilikan suatu hak atas tanah. Surat ini dikeluarkan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

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, dan para pihak harus melunasi pajak jual beli atas tanah dan bangunan tersebut.

Masih banyak warga yang belum paham akan pentingnya pengurusan peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga perlu diadakan penyuluhan hukum tentang bagaimana pentingnya proses peralihan hak tersebut seharusnya berlangsung sehingga dapat mempermudah dan menguntungkan masyarakat. Dengan dilakukannya penyuluhan tersebut setidaknya warga masyarakat yang ada di Kelurahan Kranggan Kecamatan Setu Kota Tangsel mengetahui bagaimana peralihan hak atas tanah dan 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 tuntutan prosedurnya. Sehingga dimasa depan masyarakat mengetahui tentang pentingnya kejelasan kepemilikan tanah dengan bukti sertifikat sehingga dapat mempermudah dan menguntungkan masyarakat.

Berangkat dari situasi dan kondisi tersebut, maka Dosen Fakultas Hukum Universitas Pamulang (FH UNPAM) yang menjadi bagian dari komunitas penduduk di Kota Tangerang Selatan melakukan pencerahan dengan kegiatan mentransfer dan berbagi pengetahuan mengenai tata cara prosedur peralihan hak atas tanah, peralihan hak atas tanah yang belum di daftarkan, prosedur peralihan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia yang meliputi prosedur peralihan hak atas tanah karena pewarisan, hibah, jual beli saja tetapi juga membahas tentang peralihan hak atas tanah jika tanahnya belum bersertifikat, prosedur pendaftaran tanah, sifat pembuktian sertipikat hak atas tanah;

peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah; Landreform terkait penatagunaan tanah; prosedur penyelesaian sengketa pertanahan dan juga memberikan informasi mengenai penanganan sengketa/konflik pertanahan dengan melakukan Pengabdian Kepada Masyarakat (PKM) berupa penyuluhan hukum dengan judul : “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia” Penyuluhan ini diharapkan dapat Meningkatkan daya tangkap masyarakat Kelurahan Keranggan, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan khususnya di bidang pertanahan dengan memberikan pemahaman yang bernilai menambah wawasan umum.

METODE

Kerangka Pemecahan Masalah

Adapun kerangka pemecahan masalah dalam menjawab permasalahan di atas bisa dilakukan dengan beberapa cara, yakni dengan melaksanakan :

a. Pendidikan Pada Masyarakat

Kegiatan pendidikan pada masyarakat dapat berbentuk pendidikan nonformal dalam rangka pendidikan kesinambungan (*continuing education*). Pelaksanaan dapat dilakukan dalam berbagai jenis, baik yang bersertifikat maupun yang tidak. Jenis-jenis program pengabdian pada masyarakat meliputi penataan, loka karya, kursus-kursus, penyuluhan-penyuluhan, kampanye, publikasi-publikasi, proyek-proyek, percontohan, dan demonstrasi seperti pameran.

b. Pelayanan Pada Masyarakat

Pelayanan pada masyarakat di sini ialah pemberian pelayanan secara profesional oleh perguruan tinggi kepada masyarakat yang memerlukannya. Pelayanan profesional yang dimaksud, bukan penelitian ilmiah tetapi lebih berupa pekerjaan rutin yang penanganannya perlu oleh tenaga profesional. Jenis-jenis program pengabdian pada masyarakat yang termasuk dalam bentuk pelayanan pada masyarakat meliputi konsultasi , bimbingan karier, pelayanan olah raga, pembinaan kesadaran terhadap lingkungan hidup, pembinaan koperasi, pembinaan kewiraswastaan dan sumber daya, pelayanan rintisan dalam bentuk-bentuk keahlian khusus dan sejenisnya.

c. Kuliah Kerja Mahasiswa (KKM)

Kuliah kerja mahasiswa merupakan bentuk kegiatan pada masyarakat yang bersifat khusus karena dalam kuliah kerja mahasiswa dharma pendidikan dan penelitian dipadukan ke dalamnya serta melibatkan sejumlah mahasiswa dan staf pengajar yang banyak. Jenis-jenis program pengabdian pada masyarakat yang termasuk dalam bentuk program kuliah kerja mahasiswa meliputi bidang kewiraswastaan (ekonomi), sarana dan prasarana, produksi,

pendidikan, sosial budaya, akuntansi dan kependudukan.

d. **Pengembangan Wilayah Secara Terpadu**

Pengembangan wilayah secara terpadu merupakan bentuk kegiatan pengabdian pada masyarakat yang menghasilkan konsep atau pola perencanaan pembangunan wilayah secara terpadu dan bersifat komprehensif yang secara langsung menunjang proses pembangunan. Untuk melaksanakan kegiatan semacam ini fakultas memiliki ahli yang telah memiliki ilmu pengetahuan secara baik, dan dapat menghimpun berbagai ahli untuk bekerja sama secara baik, dan bekerja sama secara interdisipliner dan multidisipliner. Jenis-jenis program pengembangan wilayah secara terpadu yaitu kerjasama antara fakultas dengan pemerintah daerah dalam rangka perumusan masalah pembangunan, kerjasama antara fakultas dengan pemerintah daerah dalam memecahkan masalah-masalah pembangunan secara komprehensif dalam kegiatan - kegiatan nyata, kerjasama nyata, kerjasama dalam membina masyarakat pedesaan.

e. **Pengembangan Hasil Penelitian**

Karena semua hasil penelitian terjadi dalam bentuk yang siap untuk dilaksanakan dan dimanfaatkan oleh masyarakat, perlu ada upaya-upaya untuk mengembangkan hasil penelitian tersebut menjadi produk baru yang lebih siap untuk dimanfaatkan oleh masyarakat. Produk hasil pengembangan itu dapat berupa pengetahuan terapan atau teknologi yang siap pakai dan hasilnya dirasakan oleh masyarakat pemakai. Jenis-jenis program pengabdian pada masyarakat yang berbentuk program pengembangan hasil penelitian meliputi program kaji tindak atau *action research*, program yang dikembangkan dari hasil penelitian sehingga menghasilkan produk baru yang berupa pengetahuan terapan, atau teknologi dan seni siap pakai.

Realisasi Pemecahan Masalah

Dari pemaparan di atas, maka realisasi yang diterapkan dalam melakukan pengabdian masyarakat ini adalah diuraikan sebagai berikut:

- a. Tahap pertama, menyiapkan proposal, surat kontrak, surat permohonan dan dokumen pendukung lainnya, dan melakukan koordinasi dengan LPPM UNPAM,
- b. Tahap kedua, berkoordinasi dengan Lurah Kelurahan Keranggan, Kecamatan Setu Tangerang Selatan untuk mendata Staff Kelurahan, Ketua RW, Ketua RT, Karang Taruna serta masyarakat setempat dan yang akan mengikuti penyuluhan.
- c. Tahap ketiga, menyiapkan saran pendukung pelaksanaan Pengabdian Kepada Masyarakat dengan membuat Meeting Id, daftar absen dan questioner bagi peserta pengabdian,
- d. Tahap keempat, melaksanakan penyuluhan secara tatap muka dengan judul “Prosedur Peralihan

Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia”,

- e. Tahap kelima, melakukan pendataan terhadap pertanyaan-pertanyaan yang diajukan peserta penyuluhan terkait permasalahan yang dilihat, didengar maupun dialami seputar kasus hukum yang memerlukan bantuan hukum,
- f. Tahap keenam, melakukan pendampingan terhadap peserta penyuluhan yang membutuhkan bantuan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang sedang dihadapi.

Dewasa ini tanah bagi masyarakat merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual tinggi, di samping fungsinya sebagai sumber kehidupan rakyat, sehingga setiap jengkal tanah akan dipertahankan sampai titik darah penghabisan. Dalam rangka pembangunan Nasional, tanah juga merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia. Dengan demikian fungsi tanah pun mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beraneka ragam. Ketidakpastian hukum menyebabkan kekhawatiran pihak-pihak yang akan menguasai sebidang tanah karena peralihan hak atau pun kreditur yang akan menguasai sebidang tanah karena peralihan hak atau pun kreditur yang akan memberikan kredit dengan jaminan sebidang tanah (Perangin, 1994). Luas tanah yang tersedia pun relatif terbatas, tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu dapat memacu timbulnya permasalahan. Permasalahan yang sering terjadi pada waktu pemindahan hak milik atas tanah berlangsung, yang menyebabkan hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain, misalnya pada saat jual beli, warisan, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Hal ini yang menyebabkan perbuatan hukum dan mengakibatkan berpindahnya suatu hak atas tanah pada orang lain. Peralihan hak milik atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik yaitu hak yang terkuat, turun temurun dan terpenuh dan dapat di punyai setiap orang, dimana dalam peruntukan dan penggunaannya harus berfungsi sosial.

Pemegang hak atas tanah, bila akan mengadakan peralihan hak atas tanah, yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) dan (2) dan Pasal 38 ayat (1) dan (2), yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah. Dengan terselenggaranya pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, maka akan mendapatkan jaminan kepastian hukum mengenai terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual beli, hibah dan lain-lain. Selain itu juga akan mendapat surat tanda bukti hak yang sah dan kuat yang

disebut dengan sertifikat hak atas tanah (Efendi, 1993).

Pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya belum didaftarkan peralihannya pada kantor Pertanahan. Hal ini yang menyebabkan adanya berbagai macam hambatan dalam proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah khususnya dalam hal pendaftaran pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah ini yang tidak selesai tepat pada waktunya (dalam hal penyelesaian pekerjaannya), dan dapat juga terjadi karena adanya bukti-bukti dan syarat pendaftaran yang kurang lengkap. Untuk itu, salah satu yang menjadi tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Bahwa tujuan UUPA tidak lain untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyatnya, juga untuk meletakkan dasar-dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan serta meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya (Baiq, 2016).

Khalayak Sasaran

Pengabdian Kepada Masyarakat dengan judul “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia” ini kami tujukan khusus bagi Staff/Pegawai/Karang Taruna/Masyarakat Kelurahan Kranggan Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan karena masih minim pengetahuan hukum tentang prosedur peralihan kepemilikan hak atas tanah. Masyarakat dan para staff kantor kelurahan Keranggan Kecamatan Setu Tangerang Selatan, termasuk masyarakat padat penduduk dan plularisme yang mempunyai keanekaragaman kehidupan dibidang politik, agama dan sosial budaya. Dewasa ini tanah bagi masyarakat merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual tinggi, disamping fungsinya sebagai sumber kehidupan rakyat, sehingga setiap jengkal tanah akan dipertahankan sampai titik darah penghabisan.

Dalam rangka pembangunan Nasional, tanah juga merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia. Dengan demikian fungsi tanah pun mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beraneka ragam. Adapun yang menjadi tujuan program Pengabdian Kepada Masyarakat ini antara lain: Pengabdian Kepada Masyarakat merupakan pelaksanaan pengamalan ilmu pengetahuan, teknologi dan seni budaya langsung pada masyarakat secara kelembagaan melalui metodologi ilmiah sebagai penyebaran Tri Dharma Perguruan Tinggi serta tanggung jawab yang luhur dalam usaha mengembangkan kemampuan masyarakat, sehingga dapat mempercepat tujuan pembangunan nasional.

Tempat dan Waktu

Adapun bentuk kegiatan adalah bentuk pelaksanaan Pengabdian Kepada Masyarakat “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia” ini dilakukan di Kelurahan Keranggan, Kecamatan Setu, Tangerang Selatan. Pengabdian Kepada Masyarakat ini berlangsung selama tiga hari, dan waktu pelaksanaannya dimulai pada hari Selasa tanggal 17 November hingga Kamis tanggal 19 November 2020.

Metode Kegiatan

Metode kegiatan yang digunakan kepada peserta adalah metode pendidikan orang dewasa (pedagogi). Di mana para peserta diasumsikan sudah mempunyai pengetahuan dan pengalaman terkait topik di atas. Berikut ini adalah tahapan kegiatan yang akan dilakukan:

- a. Tahap Pra Kegiatan Tahap-tahap awal yang kami lakukan dalam pelatihan meliputi:
 - 1) Survei awal, pada tahap ini dilakukan survei ke lokasi Kelurahan Keranggan Kecamatan Setu Tangerang Selatan;
 - 2) Setelah survei maka ditetapkan lokasi pelaksanaan dan sasaran peserta kegiatan;
 - 3) Penyusunan bahan dan materi pelatihan yang meliputi, slide dan hardcopy untuk peserta kegiatan.
- b. Tahap Pelaksanaan Kegiatan Pada tahap ini akan dijelaskan tentang Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, dengan metode sebagai berikut:
 - 1) Ceramah Metode ini dipilih untuk memberikan penjelasan tentang Kasus anak, baik menjadi korban ataupun pelaku kejahatan Metode ini digunakan dalam bentuk kasus hukum guna mendekatkan peserta kepada kondisi aktual;
 - 2) Tanya-Jawab Metode ini digunakan agar merangsang peserta menceritakan pengetahuan dan pengalamannya agar menjadi pengetahuan bersama terhadap peserta yang lain termasuk narasumber;
 - 3) Pre-Test dan Post Test Kami akan menyusun beberapa pertanyaan kepada para peserta untuk dijawab sebagai indikator bertambahnya pengetahuan mereka. Pertanyaan akan diberikan sebelum dan sesudah penyampaian materi.

HASIL

Kegiatan PKM ini dilaksanakan ke dalam bentuk pemaparan materi atau ceramah dan diskusi mengenai “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia” . Untuk dapat memahami prosedur peralihan kepemilikan hak atas tanah di indonesia, pada kegiatan ini dosen-dosen Program

Studi Ilmu Hukum Universitas Pamulang yang terdiri sebanyak 5 (lima) orang yaitu Dian Ekawati, S.H., M.H., Dwi Kusumo Wardhani, S.H., M.Kn., Dian Eka Prastiwi, S.H., M.H., Suko Prayitno, S.H., M.H., dan Agus Purwanto, S.KM., S.H., M.H., bertindak sebagai pemateri. Peserta kegiatan sosialisasi yang terdiri atas warga di Kelurahan Keranggan, Kecamatan Setu, Tangerang Selatan yang namanya terlampir dalam lampiran telah memahami dan mengerti mengenai prosedur peralihan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Hal tersebut ditandai dengan sebuah pemahaman diskusi tanya jawab yang dilakukan antara peserta dengan narasumber.

PEMBAHASAN

Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya ada dua yaitu pertama untuk diusahakan misalnya untuk pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan. Kedua tanah dipakai sebagai tempat membangun misalnya bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain (Boedi, 2003).

Hak Atas Tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah dimaksud memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Perbuatan hukum pemindahan Hak Atas Tanah dapat juga dialihkan kepada pihak lain. Salah bentuk pemindahan Hak Atas Tanah salah satunya dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemecahan bidang tanah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau "*inbreng*"; dan hibah-wasiat atau "*legaat*" (Waskito, 2015).

a. Jual Beli

Jual Beli adalah peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

b. Tukar Menukar

Tukar Menukar adalah peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai ganti suatu barang lainnya.

c. Hibah

Hibah adalah peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut.

d. Pemasukan dalam perusahaan

Pemasukan dalam perusahaan atau "*inbreng*" yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu perseroan terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua menggantikan nilai tanah tersebut dengan saham.

e. Pembagian Hak Bersama

Pembagian Hak Bersama adalah peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian diantara para pihak untuk mengakhiri suatu pemilikan Bersama.

f. Warisan

Warisan adalah peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum yaitu matinya seorang pewaris yang mengakibatkan hartanya di turunkan kepada ahli waris.

Pendaftaran Peralihan Hak

a. Pemindahan Hak

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 melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut penilaian Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk didaftarkan. Pengecualian perlu diberikan dalam keadaan tertentu untuk daerah-daerah terpencil yang belum ditunjuk adanya PPAT sementara, untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Pembuatan akta di atas, dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Hal ini berbeda dengan ketentuan PP No. 10 Tahun 1961, yang mengatur bahwa terhadap

bidang-bidang tanah utamayang belum terdaftar, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa atau seorang pamong desa (Arba, 2015).

b. Pemindahan Hak Dengan Lelang

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas objeknya, kantor lelang wajib meminta keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang di kantor pertanahan. Permintaan keterangan lelang dimaksud diajukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang, baik dalam rangka eksekusi atau lelang noneksekusi. Keterangan akan diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan informasi tersebut.

c. Peralihan Hak Karena Warisan

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dengan demikian, sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan wajib didaftar dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi tertibnya tata usaha pendaftaran tanah serta akuratnya data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.

d. Peralihan Hak Karena Penggabungan atau Peleburan

Peralihan hak atas tanah hak pengelolaan atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan pada perseorangan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur, dapat didaftar berdasar akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah menggabungkan atau peleburan tersebut disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendaftaran peralihan haknya cukup diajukan dengan bukti akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan tersebut (pasal 43 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997). Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur, didaftarkan berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

e. Penolakan pendaftaran peralihan hak

Menurut ketentuan pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, menggariskan bahwa kepala kantor pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak, jika terdapat salah satu keadaan sebagai berikut (Arba, 2015):

- 1) Sertifikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan,
- 2) Perbuatan hukum yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang, kecuali dalam keadaan tertentu,
- 3) Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap,
- 4) Tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan,
- 5) Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan,
- 6) Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,
- 7) Perbuatan hukumnya dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftarkan oleh kantor pertanahan.

SIMPULAN

Kesimpulan

Melaksanakan pengabdian kepada masyarakat merupakan kewajiban civitas akademika Perguruan Tinggi. Selain kompetensi akademik dan komitmen sosial, kegiatan ini butuh kesamaan langkah, kesepahaman, kerjasama, dan koordinasi diantara para pihak. Hasil pelaksanaan kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat yang dilakukan dengan cara memberikan penyuluhan hukum bagi warga masyarakat yang ada di Kelurahan Keranggan Kecamatan Setu Kota Tangsel ini agar warga setempat mengetahui bagaimana peralihan hak atas tanah dan 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 prosedurnya. Sehingga dimasa depan masyarakat mengetahui tentang pentingnya kejelasan kepemilikan tanah dengan bukti sertifikat sehingga dapat mempermudah dan menguntungkan masyarakat. Peralihan hak atas tanah yang di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Pasal 37 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah

dan hak milik 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku. Untuk itu, salah satu yang menjadi tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Bahwa tujuan UUPA tidak lain untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyatnya, juga untuk meletakkan dasar-dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan serta meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Saran

Pelaksanaan kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat ini diharapkan adanya keberlanjutan untuk membantu masyarakat Kelurahan Keranggan Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan untuk memahami tentang pentingnya prosedur peralihan hak atas tanah dan prosedur pengurusan peralihan hak atas tanah. Agar masyarakat memahami saat mengurus tentang peralihan hak atas tanah, serta mengetahui tuntutan prosedurnya. Sehingga dimasa depan masyarakat mengetahui tentang pentingnya kejelasan kepemilikan tanah dengan bukti sertifikat sehingga dapat mempermudah dan menguntungkan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Baiq Heni, 2016, *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum di Daftarkan*, Jurnal IUS Vol IV No.3
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Jakarta: Djambatan
- Efendi Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni Press
- H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Sinar Grafika
- Perangin Effendi, 1994, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Waskito, 2015, *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan)*, Jakarta: PT.Media Adji
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.