

## AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN SPPT PBB (Study di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan)



Diterima: 15 Juni 2019; Direvisi: 17 Juli 2019; Dipublikasikan: Agustus 2019

*Hari Hariman Maulana Akbar<sup>1</sup>, Betty Dina Lambok,<sup>2</sup>*

### **Abstrak**

Tanah merupakan suatu bagian dari unsur Negara, yang menjadi suatu faktor terpenting dalam kehidupan manusia, maka dari itu pendaftaran tanah sangat lah penting sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang memiliki kepastian hukum dengan diterbitkannya suatu sertifikat hak atas tanah. Penerbitan sertifikat hak atas tanah ini dapat dilakukan dengan melengkapi dokumen- dokumen yang telah diatur dalam peraturan Perundang-Undangan, dalam proses peralihan hak sering terjadi dokumen-dokumen yang tidak lengkap, karena masih banyak yang menganggap bahwa dengan memiliki Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) sudah memiliki kekuatan hukum dan dengan adanya SPPT PBB dapat melakukan peralihan hak, tetapi dalam prosesnya SPPT PBB ini merupakan salah satu syarat yang wajib ada dalam peralihan hak, Karena SPPT PBB ini merupakan suatu bukti pembayaran pajak atas tanah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terkait peralihan hak atas tanah yang didasarkan oleh SPPT PBB serta untuk mengetahui akibat hukum dari penerbitan sertifikat peralihan hak atas tanah berdasarkan SPPT. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah yuridis normatif yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan kepustakaan atau bahan sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa secara umum proses peralihan hak atas tanah dapat diperoleh dengan berbagai cara seperti peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli, hibah dan pewarisan serta dalam proses peralihannya itu harus didasarkan dengan bukti yang kuat dan telah melengkapi dokumen yang telah ditentukan. Peralihan hak yang berdasarkan bukti kepemilikannya berupa SPPT PBB tidak bisa dilakukan karena dalam peraturannya SPPT ini merupakan salah satu syarat yang wajib ada dalam peralihan karena membuktikan pembayaran pajak atas tanah tersebut, dan jika melihat dari peraturannya persyaratan yang lebih utamanya itu dengan adanya sertifikat tanah sebagai bukti sah kepemilikan atas tanah, jika tetap diterbitkannya sertifikat peralihan yang hanya didasarkan bukti kepemilikannya berupa SPPT saja itu telah melanggar peraturan pendaftaran tanah dan akan berakibat hukum.

**Kata Kunci:** *Peralihan Hak, Hak Atas Tanah SPPT PBB*

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon, Jawa Barat, E-mail: harimanhari.ma06@gmail.com

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon, Jawa Barat, E-mail: bettydinatobing@gmail.com

## A. Latar Belakang

Hak atas tanah merupakan hak atas sebagian dari suatu permukaan bumi tertentu yang dimiliki oleh setiap orang dan memiliki batas-batas tertentu pada setiap tanah yang dimilikinya, dan memiliki dua dimensi dengan ukuran panjang dan lebar tanah tersebut. Tanah diberikan dan dimiliki oleh setiap orang dengan hak-hak yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), ini berguna untuk dapat dimanfaatkan.

Tanah merupakan suatu bagian dari unsur Negara, yang menjadi suatu bagian penting untuk kesejahteraan masyarakat. Dalam hal itu maka Negara mempunyai suatu tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam hal menata pertanahan yang adil serta memberikan kesejahteraan bagi masyarakatnya, seperti<sup>3</sup>:

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi social;
- b. Kepemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
- c. Tanah harus dikelola sendiri oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
- d. Usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
- e. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
- f. Untuk kepentingan bersama.

Untuk dapat memberikan suatu perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikannya dan peralihan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk mewujudkan bangsa Indonesia, yang sebagaimana diatur dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 seperti yang tertera dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”

Maka dari itulah perlu adanya suatu Hukum Agraria Nasional atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Setiap perbuatan yang bermaksud memindahkan suatu hak milik atas tanah ini diatur dalam Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) mengatakan:

“jual-beli, penukaran, penghibahan adat, dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Segala sesuatu yang dimaksudkan untuk memindahkan suatu hak milik atas tanah karena jual-beli, penghibahan adat, warisan, wakaf dan lain sebagainya itu sudah terdapat aturannya dengan pengawasannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Jual beli tanah tanpa adanya tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah yang sering terjadi dan menjadi konflik masyarakat. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah hanya berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli serta ada juga yang hanya berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dan pembeli tanpa bukti berupa dokumen yang dapat menguatkan kepemilikannya.

Dalam hal jual beli tanah, yang menjadi objeknya adalah sertifikat tanah. Jika tanah sudah bersertifikat, dan tidak ada masalah. Sebagai pembeli tinggal mengecek saja keabsahan tanah tersebut di kantor BPN setempat. Jika tanah yang dibeli belum terdapat sertifikat, maka sebagai pembeli harus mengecek keberadaan status tanah tersebut ke kantor Kepala Desa atau kantor Kelurahan setempat.

Apabila tanah tersebut sudah jelas terdaftar dan ada bukti kepemilikannya, maka pembeli memintakan keterangan kepala desa atau kelurahan setempat untuk pengurusan

---

<sup>3</sup> JW. Mullawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, (Jakarta, Cerdas Pustaka), 2009, hlm. 84

pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan setempat berdasarkan akta yang dikeluarkan Oleh PPAT. Ini sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 39 Ayat (1) angka 2 peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang berbunyi:

“surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan”

Hal ini tentunya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhak menolak apabila tanah yang belum terdaftar ternyata tidak terdapat surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau dari kepala Desa/Kelurahan. Namun ada juga PPAT yang melakukan proses peralihan hak atas tanah tersebut berdasarkan bukti kepemilikannya hanya SPPT PBB saja. Padahal hal tersebut diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:

“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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan dari hal tersebut maka penulis berniat untuk melakukan penelitian sesuai dengan latar belakang yang telah diuraikan dalam penelitian ini yaitu: “AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN SPPT PBB” Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah: Bagaimana Perlindungan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan SPPT PBB ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku dan

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut dilakukan analisa dan konstruksi terhadap data yang dikumpulkan dan diolah<sup>4</sup>. Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah:

### **1. Metode Pendekatan**

Dalam penulisan skripsi ini, metode pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan Yuridis Normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menacri teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan. Pendekatan ini lebih dikenal dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan permasalahan.

### **2. Obyek Penelitian**

Obyek penelitian dari skripsi ini adalah pembuatan sertifikat peralihan hak atas tanah berdasarkan SPPT PBB yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Kuningan.

### **3. Jenis dan Sumber Data**

Sumber data yang digunakan adalah:

#### **a. Data Primer**

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: RadjaGrafindo Persada, 2007, hlm.1

Yaitu data yang berasal dari sumber asli atau data diperoleh dari tangan pertama melalui penelitian lapangan. Dalam hal ini data yang diperoleh dengan melakukan wawancara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Kuningan.

b. Data Sekunder

Adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari tangan kedua baik yang diperoleh dari bahan kepustakaan maupun dari Peraturan Perundang-Undangan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data ini ada dua yang digunakan, yaitu:

- a. Penelitian Kepustakaan: ialah suatu yang diperoleh dengan mengkaji dari berbagai sumber pustaka yakni buku-buku, catatan, makalah, dan artikel yang ada hubungannya dengan permasalahan yang diteliti.
- b. Penelitian Lapangan: yaitu dengan melakukan penelitian langsung ke kantor BPN dengan melakukan wawancara langsung dengan Kepala BPN kabupaten kuningan, serta kepada Kantor PPAT dengan melakukan wawancara langsung dengan PPAT yang bersangkutan.

5. Metode Analisis Data

Semua data yang telah didapat melalui kepustakaan akan dipilah-pilah untuk memperoleh kaidah hukum atas permasalahan yang telah dirumuskan dan kemudian disistematika, sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang akan diteliti ini. Selanjutnya bahan hukum yang telah diperoleh akan dianalisis agar sampai pada suatu kesimpulan sehingga pokok-pokok permasalahan mengenai Akibat Hukum Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah berdasarkan SPPT PBB, dan pertanggung jawaban hukum seorang PPAT yang telah mengeluarkan Sertifikat atau akta yang hanya berdasarkan SPPT PBB saja.

**C. Hasi Penelitian Dan Pembahasan**

**A. Perlindungan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan SPPT PBB ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku**

Peralihan hak atas tanah pada dasarnya ini memindahkan hak kepemilikan atas tanah dari seorang kepada orang lain, peralihan hak atas tanah ini utamanya terjadi karena jual beli mengenai objek tanah yang biasanya didasarkan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat kepemilikannya berupa sertifikat tanah, karena sertifikat ini memiliki kekuatan pembuktian kepemilikan yang kuat secara hukum dan memiliki perlindungan hukum karena sudah terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Dalam membuktikan suatu kepemilikan hak atas tanah yang memiliki kepastian hukum tidak hanya dengan menunjukan suatu bukti kepemilikannya berupa SPPT PBB, karena SPPT PBB bukanlah suatu tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi SPPT PBB yaitu merupakan suatu surat pemberitahuan terkait besaran pajak yang harus dibayar oleh pemilik tanah. Maka dari itu jika akan melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli, hibah maupun pewarisan, sebelum melakukan proses peralihannya itu harus mengecek keberadaan tanah dan asal usul tanah tersebut agar dapat memberikan suatu kepastian hukum serta dapat memberikan suatu perlindungan hukum baik pemberi hak atas tanah maupun yang menerimanya.

Dengan adanya suatu pembuktian terhadap kepemilikan tanah berupa sertifikat hak milik atas tanah maka peralihan hak dapat dilakukan dengan melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan dengan dilampirkannya sertifikat dan SPPT PBB dan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT dan syarat-syarat lainnya. Tetapi dalam melakukan peralihan hak atas tanah yang mana tanah tersebut merupakan tanah warisan itu harus dibuktikan dengan surat kematian pewaris yang dikeluarkan oleh kepala desa/kelurahan.

Karena jika terdapat suatu sertifikat jika melakukan peralihan hak atas kepemilikannya memiliki suatu perlindungan secara hukum.

Pencatatan peralihan hak ini diatur dalam Pasal 105 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yaitu:

- 1) Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:
  - a. Nama pemegang hak dalam buku laa dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang di tunjuk.
  - b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru di tuliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya yang dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang serta besarnya bagian ditentukan. Kemudai ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang di tunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.
  - c. Jika peralihan hak hanya mengenai sebagian sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanahnya itu menjadi milik bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama di belakang namanya dan menuliskan juga pemegang hak baru serta bagian ang didapat dalam halaman perubahan yang disediakan.
  - d. Sertifikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kepada kuasanya jika dikasakan. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena hasil warisan ini tidak memerlukan suatu akta Notaris/PPAT, cukup dengan menyerahsertifikat asli beserta surat keterangan waris dan biaya untuk balik namanya. Dengan adanya surat keterangan waris ini dapat dilakukan balik nama atas nama ahli warisnya. Jika ahli warisnya lebih dari 1 (satu) maka memerlukan suatu akta Notaris/PPAT yaitu akta pembagian hak bersama. Jangka waktu seseorang wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena warisan itu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, seperti yang terdapat dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatakan:

Ayat (1) pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Ayat (2) pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.”

Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada hukum kepada ahli waris dan keterangan tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang disimpan dan disajikan selalu menunjukan keadaan yang sesungguhnya

## 2) Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Jika melihat dari hukum adat jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dimana dari pihak penjual menyerahkan tanah yang menjadi objek jual beli kepada pihak pembeli untuk selamanya pada saat pihak pembeli membayar harga tanah yang telah disepakati kepada pihak penjual, walaupun harga yang dibayarkan baru baru sebagian. Maka sejak saat itulah hak atas tanah sudah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, yang berarti bahwa pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah pada saat terjadinya jual beli tanah. Agar dapat menjamin kepastian hukum dan tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilaksanakan di hadapan Kepala Adat (Kepala Desa), dan masyarakat setempat harus ikut mengakui keabsahannya.

Menurut Hukum Adat jual beli tanah ialah suatu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selamanya berbarengan dengan penerimaan pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, uang yang dibayarkan sebagian atau sepenuhnya dibayarkan secara tunai, selain sifatnya dilakukan secara tunai, jual beli tanah juga dilakukan secara



terang, artinya dilaksanakan juga dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sifat terang dan tunai merupakan sifat yang dilakukan oleh hukum adat, sehingga dapat dipahami bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang sama mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain melakukan pembayaran dengan harga yang telah disepakati kedua belah pihak, yang mana biasanya sebelum terjadi kesepakatan para pihak pun melakukan negosiasi atau tawar menawar dalam masalah harga agar dapat menguntungkan satu sama lain.

Menurut Ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyebutkan “jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Tidak hanya itu dalam Pasal 1458 KUHPer mengatakan bahwa “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan ini belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Meskipun dengan tercapainya kata sepakat jual beli yang dilakukan oleh kedua belah telah terjadi sesuai dengan yang dikatakan dalam Pasal 1458 KUHPer diatas bukan berarti Hak Kepemilikannya juga telah dilakukan, karena selama penyerahan dan transaksinya belum dilakukan kepemilikan Haknyapun belum berpindah kepada pihak lain, seperti yang tercantum dalam Pasal 1459 KUHPer bahwa “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pihak pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, dan Pasal 616 KUHPer”, yang menyebutkan bahwa :

Pasal 612 KUHPer: penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan. Dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

Pasal 616 KUHPer: penerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara yang telah ditentukan dalam Perundang- Undangan.

Melihat dari penjelasan dari aturan Perundang- Undangan diatas dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah disepakati. Saat kedua belah piak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli pun dianggap telah terjadi, walaupun tanah tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar. Meskipun jual beli telah terjadi dengan mengucapkan kata sepakat namun hak kepemilikan atas tanahnya itu belum bisa beralih kepada pihak pembeli. Agar kepemilikan hak atas tanahnya berlih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, harus melakukan suatu proses balik nama. Malakukan balik nama kepepemilikan atas tanah ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam melakukan suatu peralihan hak atau balik nama atas kepemilikan tanah tersebut, syarat yang harus dipenuhi yaitu;

1. Surat permohonan yang telah ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya, jika dikuasakan;
2. Sertifikat asli;
3. Fotocopy KK dan KTP suami istri penjual dan pembel yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang ;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB);
5. Melampirkan bukti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah di validasi;
6. Akta Jual Beli dan pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

7. Melampirkan Surat Setoran Pajak (SSP) dan Pajak Penghasilan (PPh) dalam pajak yang terhutang.

Dengan adanya suatu ketentuan yang mengatur terkait perlindungan hak kepemilikan yang tertera didalam Pasal 28 G Ayat (1) dan Pasal 28 H Ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan:

Pasal 28 G Ayat (1): setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaanya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

Pasal 28 H Ayat (4): Setiap orang berhak mempunyai hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Berdasarkan dari ketentuan diatas, dijaminnya secara konstitusional perlindungan hak kepemilikan termasuk di dalamnya adalah hak kepemilikan atas tanah. Hal ini menunjukan bahwa hak atas tanah kepemilikan merupakan salah satu hak paling esensial bagi manusia selain hak untuk hidup konsekuensinya bahwa negara, melalui institusinya, bertanggung jawab untuk melindungi, memenuhi, menghormati, dan memfasilitasi masyarakat dalam mencapai dan mempertahankan hak atas kepemilikan setiap orang tanpa diskriminasi.

Maka dari itu peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kabupaten Kuningan yang mana bukti kepemilikannya berupa SPPT PBB saja, seharusnya peralihan hak nya tidak dapat dilakukan, karena dalam peraturan Perundang-Undangan yang berlaku SPPT PBB bukan merupakan suatu Bukti kepemilikan tanah yang kuat. Sehingga dalam pelaksanaannya itu proses peralihan haknya tidak dapat dilakukan karena untuk melindungi para pihak yang dapat mengakibatkan kerugian, maka dari itu pihak penjual belum memindahkan haknya kepada pembeli, tetapi dari pihak penjual sedang mengurus terkait pendaftaran tanah yang mana agar dapat melakukan peralihan hak sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dapat memberikan perlindungan hukum seperti yang sudah diatur dalam Pasal 37 PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Serta diatur juga dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No14 Tahun 1961 Tentang permintaan dan pemberian izin pemindahan hak atas tanah. Dengan adanya peraturan yang berlaku maka peralihan haknya mendapat perlindungan secara hukum bagi pihak pembeli maupun pihak penjual itu mendapatkan suatu perlindungan hukum.

**B. Akibat Hukum penerbitan Sertifikat Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan SPPT PBB, sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan**

Kepemilikan tanah memang harus memiliki suatu pembuktian yang kuat, yaitu berupa Sertifikat tanah dan telah tercatat di dalam buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan. Karena dengan adanya sertifikat tanah ini menjadi suatu bukti kekuatan hukum dalam kepemilikan tanah terdapat kepemilikan hak atas tanah yang memberikan suatu Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), yang mana surat tersebut adalah sebagai tanda bukti bahwa seorang yang memiliki tanah telah membayar pajak sesuai dengan tanah yang dimilikinya. Tetapi SPPT ini bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Seperti yang tercantum dalam Pasal 23 Ayat (1) UUPA bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang sebagaimana telah dimaksudkan dalam Pasal 19 UUPA.

Dalam melakukan Peralihan Hak atas tanah hanya berdasarkan SPPT PBB saja tentunya tidak dapat didaftarkan karena jika melihat dari ketentuan Pasal 19 UUPA peralihan hak yang hanya didasarkan dengan bukti kepemilikannya itu SPPT PBB saja, maka peralihan haknya tidak bisa didaftarkan, karena SPPT PBB ini hanyalah sebagai pendukung dalam kepemilikan tanah. Jika didaftarkan kepada kantor pertanahan seorang pemilik tanah harus melengkapi dokumen-dokumen yang sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor

24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta dokumen yang dapat menguatkan kepemilikan tanah. Tentunya harus disertai dengan suatu Akta yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Akta yang di keluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Seperti yang terjadi di Kabupaten Kuningan yaitu jual beli tanah yang bukti kepemilikannya masih berupa SPPT PBB, itu sudah melakukan prosedur yang telah diatur dan proses yang dilakukan sampai saat ini sudah melakukan pembuatan sertifikat atas nama bapak Hamid dan karena proses peneribatannya belum selesai karena masih menunggu kurang lebih 3 (tiga) bulan, karena jika tidak membuat sertifikat atas nama bapak Hamid dan langsung membuat sertifikat atas nama bapak Udin dapat berakibat kepemilikan tanahnya itu tidak memiliki suatu jaminan kepastian hukum, karen bukti kepemilikannya hanya berupa SPPT PBB saja. Bila dikemudian hari sertifikat atas nama bapak Hamid telah terbit maka barulah proses peralihannya dapat dilakukan untuk mengalihkan kepemilikan Hak Atas Tanah menjadi hak milik bapak Udin dengan adanya suatu AJB yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT.

Menurut ketentuan yang terdapat didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang telah diuraikan dalam BAB II, jika peralihan hak atas tanah karena jual beli itu harus ada dalam bentuk Akta yang dibuat oleh PPAT yaitu AJB, yang mana Akta tersebut suatu bukti yang memiliki kekuatan hukum bahwa suatu hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. dan pembuatan Aktanya pun dihadapan PPAT, tetapi bisa juga dilakukan dengan Camat apabila didaerah tersebut memang benar-benar masih sedikit keberadaan PPAT. AJB menjadi suatu bukti yang memiliki suatu kekuatan Hukum dalam proses peralihan hak karena secara hukum proses peralihan hak atas tanah bangunan dari suatu perbuatan hukum yaitu jual beli tidak bisa dilakukan hanya dengan dibawah tangan.

Maka dari itulah peralihan hak atas tanah akan diterbitkan sertifikatnya apabila dokumen-dokumen yang telah diatur dalam Peraturan dan Undang- Undang yang berlaku itu terpenuhi dan tidak melangarnya. Jika dokumen tidak lengkap dalam proses peralihan hak atas tanah, maka tidak memiliki suatu kekuatan hukum dalam kepemilikan hak atas tanah.

Dalam memperoleh hak atas tanah harus dibuktikan dengan tanda bukti yang menguatkan bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum, yang mana suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan pertanahan biasanya di buktikan dengan suatu akta yang di keluarkan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena akta tersebut memiliki kekuatan hukum, agar dalam proses peralihan hak kepemilikannya itu bisa dilakukan, karena jika dalam memperoleh haknya itu tidak dibuktikan maka tidak memiliki suatu kekuatan hukum, dan dalam poses peralihan haknya pun tidak bisa dilakukan karena dalam dokumen-dokumen yang harus dilengkapi dalam proses peralihan hak atas tanah itu tidak terpenuhi. Suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan pertanahan itu suatu perbuatan jual beli tanah, yang mana dalam proses peralihan hak kepemilikannya itu harus terdapat suatu akta PPAT dan sertifikat tanahnya, seperti yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain membayar harga yang telah ditentukan”.

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah didapat dan telah dijelaskan pada setiap bab-bab sebelumnya, karena penelitian ini untuk mengetahui suatu proses peralihan hak atas tanah yang hanya didaasrakan oleh SPPT PBB dan suatu akibat Hukum apabila diterbitkannya suatu sertifikat peralihan hak atas tanah yang hanya didasarkan dengan kepemilikan SPPT PBB saja. Maka dari itu dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:



1. Dalam melakukan suatu peralihan hak itu harus memenuhi syarat- syarat yang telah di tentukan dalam Peraturan Perundang- Undangan. Untuk bidang tanah yang belum memiliki suatu tanda bukti hak berupa sertifikat dan hanya dapat menunjukan SPPT PBB saja itu tidak memberikan perlindungan hukum kepada para pihak maupun dalam proses peralihan haknya, agar timbul suatu perlindungan hukum dalam proses peralihan haknya serta kepemilikan hak atas tanahnya maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku agar mendapat suatu perlindungan hukum.
2. Kepemilikan tanah yang sudah mempunyai kepastian hukum terkait tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat kepemilikan. Sehingga apabila tanah tersebut akan dialihkan kepemilikannya bisa/dapat langsung melakukan proses peralihan haknya baik berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), Akta Hibah, ataupun Keterangan Waris. Dari segi ekonoimis, tanah yang telah bersertifikat dapat dijadikan suatu jaminan untuk pelunasan utang (biasanya di BANK), penjaminan tersebut pun wajib dicatatkan oleh BPN.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- Boedi, Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Djambatan
- JW. Mulawan, 2009, Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal, Jakarta: Cerdas Pustaka.
- Subekti dan Tjitrosudibio, 2016, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: Balai Pustaka.
- Ali Achmad Chomazah, 2004, Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid 2, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Soerjono Soekanto, 2007, Penelitian Hukum Normatif, Jakarta: Radja Grafindo.
- M. Arba, 2015, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi, 2014, Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudikno Mertokusumo, 2007, Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, Yogyakarta: Liberty.
- Herlin Budiono, 2007, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- J. Kartini Soedjendro, 2001, Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Yogyakarta: Kanisius.
- S. Chandra, 2005, Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Jakarta: Grafindo.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undan-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

### **Sumber Lain**

“Sistem Publikasi Negatif Bertendes Positif” diakses dari <http://damsikyanjui.blogspot.com/> pada Selasa, tanggal 04 Juni 2019, Pukul 10.33 WIB.

*“Sistem Pendaftaran Tanah yang Diterapkan di Indonesia”* diakses dari <http://haerulrijal7.blogspot.com/> pada Selasa, tanggal 04 Juni 2019, Pukul 13.05 WIB *“Pendaftaran Tanah di Indonesia”* diakses dari <http://pajarr.blogspot.com/> pada Senin, tanggal 03 Juni 2019, Pukul 23.43 WIB.