

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP SENGKETA DALAM PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997**

Haiban Lazumu

Fakultas Hukum, Universitas Yapis Papua

ABSTRAK

Penulisan ini berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Sengketa dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP No. 24 Tahun 1997 dan bagaimana Cara penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah melalui Jual Beli

Metode dalam penulisan ini adalah normatif dengan mempelajari sumber/bahan hukum yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu kepustakaan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan, himpunan peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum dan berbagai sumber tertulis lainnya. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan melakukan penelusuran referensi yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca bahan-bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Adapun hasil penelitian menunjukkan bahwa Prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Maksudnya, penjual berhak adalah subjek yang berhak untuk menjual tanah dan pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak dan objek atau tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa, apabila dalam proses jual beli tanah tersebut dalam sengketa harus diselesaikan melalui proses yang di tentukan. Sedangkan syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Namun tanpa melibatkan PPAT juga dalam pembuatan AJB, tanah melalui penjualan yang di bawah tangan tetap sah dengan hadirnya saksi untuk memperkuat pembuktian. Secara yuridis Pemindaan hak tanah dapat melalui Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pembagian hak, Pemasukan dalam Perusahaan, Penyerahan hibah wasiat. Bahwa Penyelesaian sengketa peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dapat dilakukan melalui : a. menggunakan Lembaga Peradilan (Litigasi) dengan proses hukum acara perdata; b. Menggunakan cara Di luar Pengadilan (Non Litigasi) dengan menggunakan proses : konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penelaian ahli, dan arbitrase.

Kata kunci : Sengketa, Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Jual Beli

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Bachtiar Effendi, 1993. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumi, Bandung.
- Boedi Harsono, 1971. *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Djambatan, Jakarta.
- Burhan Ashofa, 2010. *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta
- Effendi Perangin, 1993. *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Fakultas Hukum UNİYAP, 2011. *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi*, Fakultas Hukum UNİYAP, Jayapura.
- Frans Hendra Winarta, 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono Soni, 2015. *Undang-Undang Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- J. Andy Hartanto, 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya.
- M. Yahya Harahap, 2006. *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mudakir Iskandar Syah. 2019. *Panduan Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta.
- Murjiyanto, 2013. *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- P.M. Ranuhandoko, 2000. *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Purbacaraka Punandi Halim. 1984, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Ghalia, Jakarta.
- Rachmadi Usmani. 2012. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Ranchma Sutanto, 2000. *Dasar-Dasar Ilmu Bentala, rencan dan kenyataan*, Kanisius, Bandung.
- Rony Hanitijo Soemitro, 1985. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia,
- Sayud Margono, 2004. *ADR (Alternative Dispute Resulation), dan Arbitrase: Proses Perkembangan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soetomo, 2001. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya.

Urip Santoso.2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya.

Wibiwanti Sri Erna. 2013 *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

C. Jurnal

Denny Widi Anggoro, 2016. Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum*. Vol. 1 No 1.

Desi Handayani Simbolon , 2017. Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol 4. No 2.

Farrell gian Kumampung. 2017. Pemindehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 5.

Fredrik Mayore Saranaung, 2017. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Lex Crimen*. Vol. 6 No. 1.

Irma Rasmawati, 2022. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 2. No. 1.

Kathleen C. Pontoh, 2018. “Aspek Hukum Pemindehan Hak Atas Tanah Melalui Proses Lelang Di Indonesia”, *Lex Et Societati*. Vol. 6 No.4.

Nur Hayati, 2016. Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah, *Lex Jurnalica*. Vol. 13 No. 3.

Rahmat Ramadhani, 2021. Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosek* , Vol 2. No 1.

- Rika Lestari, 2008. Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 3 No. 2.
- Safriani Ode Teni, 2021. Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaran Jual Beli Tanahnya, Lex Privatum Vol. 9, No. 5.