

**PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH UNTUK
KEPENTINGAN PURA
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG)**

Oleh:

Luh Setiya Ariyani¹, I Gede Surata² dan I Nyoman Gede Remaja³
(setyaaryani17@gmail.com, gd.surata@unipas.ac.id dan
nym.remaja@unipas.ac.id)

Abstrak: Pasal 16 UUPA mengamanatkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, dikarenakan dapat memberikan keuntungan tersendiri bagi masyarakat. Peralihan hak dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum. Penelitian ini meneliti: proses, kendala dan solusi dalam peralihan hak atas tanah untuk kepentingan pura. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris, bersifat deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumentasi dan wawancara bebas terpimpin. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif. Proses peralihan hak atas tanah untuk kepentingan pura yaitu : perolehan hak atas tanah dari Tanah Negara dapat melalui proses Konversi dan Permohonan Hak. Perolehan dari Hak Milik Perseorangan dapat melalui proses Jual Beli atau Hibah. Perolehan dari Badan Hukum dapat melalui proses Jual Beli atau Hibah dengan cara peningkatan hak, dilanjutkan proses pelepasan hak, kemudian dimohonkan hak menjadi hak milik. Perolehan dari Druen Desa dapat melalui Hibah atau Konversi. Kendala dan solusi dalam proses peralihan hak atas tanah untuk kepentingan pura yaitu : berkas kurang lengkap, kendala pada *entry* berkas, *overlap* dan sidang konversi, buku tanah yang tidak ditemukan dan pemblokiran. Solusi : menginformasikan secara lengkap kepada pemohon terkait dengan kendala yang dihadapi supaya dapat dibantu apabila ada pengurusan berkas ke instansi lain.

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Peralihan Hak, Kepentingan Pura.

PENDAHULUAN

“Tanah merupakan salah satu modal pokok bagi bangsa Indonesia dan suatu unsur yang utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945” (Ni Ny. Mariadi, 2017: 52). Sejalan dengan

¹ Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti

perkembangan kebutuhan hidup masyarakat, tanah kemudian mengalami kemajuan nilai yang saat ini sering dikenal dengan tanah sebagai komoditas ekonomi, yaitu tanah dijadikan objek transaksi, baik yang dikehendaki menjadi tempat hunian, maupun menjadi lahan akomodasi pariwisata seperti tempat rekreasi, villa, hotel, sebagai fungsi tanah dari social asset menjadi capital asset, di samping itu juga bisa digunakan untuk membangun fasilitas-fasilitas seperti swalayan dan yang lain, yang pada dasarnya menjadi status simbol kemajuan masyarakat. (Gede Surata, 2020 : 2)

Tanah juga mempunyai fungsi sosial, bahwa kegunaan dari tanah lebih mengutamakan kepentingan-kepentingan umum daripada kepentingan individu. Hal ini dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya ditulis UUPA), dalam Pasal 6 disebutkan “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan pula terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang Hak Atas Tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Bukti kepemilikan sebidang tanah adalah sertifikat. Sertipikat tersebut pada prinsipnya adalah alat bukti yang kuat untuk digunakan sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah. Alat bukti kuat dalam arti sepanjang tidak ada yang membuktikan sebaliknya melalui proses yang ditentukan, maka nama yang tercantum dalam sertipikat itulah sebagai pemilik sah atas bidang tanah tersebut. (I Nyoman Gede Remaja, 2021 : 114)

Sebagaimana diketahui bahwa tanah, khususnya bagi masyarakat, mempunyai kedudukan sentral, baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat pemukiman, oleh karena itu masalah tanah selalu mendapat perhatian dan pembangunan yang khusus pula. Lebih-lebih lagi dalam era pembangunan ini, dimana pembangunan menjangkau serba macam aktifitas dalam membangun manusia Indonesia seutuhnya, yang sedikit/banyak akan bertemu dengan bidang tanah. Kalau masalah ini kurang dikendalikan, maka antara satu kepentingan dengan kepentingan lainnya akan terjadi bentrokan

yang akan menghambat pelaksanaan pembangunan, sehingga tujuan pembangunan akan sangat lamban tercapainya.

Sehubungan dengan itu akan meningkat juga kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA bahwa “Untuk memberikan jaminan kepastian hukum maka dilakukan pendaftaran tanah”. Hal ini merupakan kewajiban Pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran tanah di Negara Republik Indonesia. (Indra Yudha Koswara. 2016 : 1) Pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah yang baik akan memberikan keuntungan tersendiri bagi masyarakat.

Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah untuk kepentingan pura?
2. Bagaimana kendala dan solusi dalam proses peralihan hak atas tanah untuk kepentingan pura?

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, penelitian hukum empiris disebut juga penelitian hukum sosiologis. (Muhaimin. 2020 : 80). Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris karena terdapat kesenjangan antara *das solen* dan *das sein* sehingga menimbulkan masalah yang harus dikaji untuk pemenuhan kepuasan akademik. Kesenjangan yang diteliti yaitu masih adanya kesulitan dari masyarakat dalam proses peralihan hak atas tanah untuk kepentingan pura.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif (menggambarkan) yang bertujuan untuk menggambarkan/melukiskan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat. Oleh karena itu, diharapkan penelitian ini menghasilkan gambaran yang sistematis mengenai proses peralihan hak atas tanah untuk kepentingan pura serta kendala dan solusinya dalam proses tersebut.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, yang tujuannya adalah untuk memudahkan proses pencarian data, kemudahan tersebut diantaranya karena peneliti berdomisili di Singaraja dan karena adanya masalah yang diteliti yaitu kesenjangan antara teori dengan dunia realita yaitu masih adanya kesulitan dari masyarakat dalam proses peralihan hak atas tanah untuk kepentingan pura.

Sumber data dapat diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Dari penelitian kepustakaan akan diperoleh data sekunder berupa bahan-bahan hukum yaitu :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat terutama berupa peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer dalam penelitian yang menjadi acuan antara lain, meliputi :
 - 1). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 2). Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - 3). Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah.
 - 4). Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor SK/556/DJA/86 tanggal 24 September 1986 dan Surat Keputusan Menteri

Dalam Negeri/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor SK.520.1/2252 tanggal 27 Juli 2000.

2. Bahan hukum sekunder yaitu sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. (Jonathan Sarwono. 2006 : 18) Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah segala data yang tidak berasal dari sumber data primer yang dapat memberikan dan melengkapi serta mendukung informasi terkait dengan obyek penelitian baik yang berbentuk buku, Skripsi, dan jurnal maupun artikel yang berhubungan dengan objek penelitian.

3. Bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, kamus umum dan ensiklopedia. Sedangkan dari penelitian lapangan akan diperoleh data primer, yaitu suatu data yang diperoleh langsung di sumber pertama di lapangan yang nyata terjadi. Data ini berupa hasil atau jawaban yang relevan dari penelitian melalui wawancara kepada informan.

Dalam penelitian hukum empiris ini untuk mendapatkan data yang akurat adalah dengan cara mengumpulkan data yaitu : melalui studi dokumentasi/studi kepustakaan, wawancara, observasi dan penyebaran *quisioner*/angket. (M. Iqbal Hasan, 2002 : 83). Studi Dokumentasi merupakan teknik awal yang digunakan dalam setiap penelitian ilmu hukum, baik dalam penelitian hukum normatif maupun dalam penelitian hukum empiris, karena meskipun aspeknya berbeda namun keduanya adalah penelitian ilmu hukum yang selalu bertolak dari premis normatif. Studi dokumentasi dilakukan atas bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Pemilihan lokasi dalam studi dokumentasi ini dilakukan di perpustakaan Universitas Panji Sakti Singaraja.

Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering dan paling lazim digunakan dalam penelitian hukum empiris. Wawancara yang dilakukan peneliti, menggunakan teknik wawancara bebas terpimpin yang ditujukan kepada informan yang menjadi pejabat di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Penelitian ini menggunakan analisa data kualitatif yaitu suatu analisa yang memahami kebenaran yang diperoleh dari hasil penelitian dan jawaban-jawaban responden untuk dicari hubungan antara satu dengan yang lain, kemudian

disusun secara sistematis. (Soerjono Soekanto. 2010 : 250) Analisis data kualitatif yang dilakukan terkait dengan penelitian ini yaitu menggabungkan data primer yang diperoleh dari wawancara yang penulis dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dengan data sekunder yang diperoleh dari penelusuran studi kepustakaan atau pengumpulan data yang diperoleh dari penelitian terhadap peraturan perundang-undangan, literatur, dan informasi dari internet yang terkait dengan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Pura

Pelaksanaan pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status-satus kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang mempunyai dan beban-beban apa yang ada diatasnya. Dalam pendaftaran hak atas tanah ini ada dua macam kepastian hukum yang diperoleh yaitu:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian ini berkenaan dengan ketentuan siapakah pemegang hak atas tanah itu, hal ini disebut dengan kepastian mengenai hak atas tanah.
2. Kepastian hukum mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian ini berkenaan dengan letak batas-batas dan panjang lebar tanah, dimana hal ini disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah tersebut.

Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster* (Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum). Terselenggarannya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan,

pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut: (Urip Santoso. 2012 : 93-94).

1) Beralih.

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum.

2) Dialihkan/pemindahan hak.

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum.

Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Untuk meningkatkan pemakaian kata-kata, dalam praktik Administrasi digunakan sebutan tanah Negara. Sudah barang tentu dalam arti yang berbeda benar dengan sebutan "tanah negara" dalam arti "*landsdomein*" atau "milik negara" dalam rangka *domeinverklaring*. Dengan berkembangnya Hukum Tanah Nasional lingkup pengertian tanah-tanah yang di dalam UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang semula disingkat dengan sebutan tanah-tanah Negara itu, mengalami juga perkembangan. Semula pengertiannya mencakup semua tanah yang dikuasai oleh Negara, di luar apa yang disebut tanah-tanah hak.

Menurut hasil wawancara dengan Dewi Rembulan pada tanggal 30 Mei 2022, perolehan hak atas tanah untuk kepentingan pura dari tanah negara menjadi tanah milik pura dapat dilakukan dengan cara Konversi yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali, dari semula tanah milik negara menjadi tanah milik pura, yang sebelumnya belum ada sertifikat menjadi ada sertifikat. Konversi ini dapat dilakukan pada tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat dengan memohonkan pengakuan penegasan hak atas tanah milik adat. Yang

dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA.

Menurut hasil wawancara dengan Dewi Rembulan pada tanggal 30 Mei 2022, dalam pengurusan Konversi yang dilimpahkan untuk kepentingan Pura, terdapat dokumen atau persyaratan yang diperlukan, seperti :

1. Surat Permohonan;
2. Berita Acara Rapat Pengurus/Pengempon Pura;
3. Struktur Organisasi;
4. Surat Kuasa Pengurusan;
5. Fotokopi KTP (yang ditunjuk sebagai kuasa dalam pengurusan);
6. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik;
7. Sket Tanah;
8. Fotokopi SPPT-PBB;
9. BPHTB;

Dokumen persyaratan tersebut di atas apabila sudah memenuhi persyaratan maka proses yang dilakukan selanjutnya yaitu :

1. Pemohon mendaftarkan berkas ke Kantor Pertanahan, apabila berkas sudah diterima maka dilanjutkan dengan membayar administrasi yang telah ditentukan, kemudian Pemohon akan memperoleh Kwitansi Bukti Permohonan.
2. Tahapan selanjutnya, dilakukan pengukuran dengan cara pemasangan patok dan peta bidang pada tanah yang akan di sertipikatkan tersebut. Pemasangan Patok dan Peta Bidang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan dan disaksikan oleh pemilik atau penyanding tanah tersebut.
3. Selanjutnya, apabila proses pengukuran sudah selesai, maka dilanjutkan dengan pengumuman. Dua hal yang harus diumumkan, yaitu di bidang fisik dengan menunjukkan ciri-ciri obyek tanah tersebut dan di bidang yuridis dengan menunjukkan ciri-ciri subjek tanah tersebut. Pengumuman diumumkan selama 30 hari di Kantor Desa/Kelurahan, Kantor Kecamatan, Kantor Ajudikasi,

Kantor Pertanahan dan tempat-tempat lain yang dianggap perlu, kemudian dilanjutkan dengan sidang panitia;

4. Tahap berikutnya adalah Pembukuan Hak. Apabila melewati waktu pengumuman tidak ada keberatan/gugatan dari pihak manapun, maka pembukuan hak dapat dilakukan. Tahapan Pembukuan Hak dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan dengan pencatatan administrasi terkait dengan sertifikat;
5. Terakhir prosesnya yaitu Penerbitan Sertipikat. Setelah Pembukuan Hak dilakukan, maka Sertipikat Hak Atas Tanah dapat diterbitkan, kemudian apabila sudah diterbitkan maka sertifikat diserahkan kepada pemohon dengan pengambilan yang menyertakan kwintasi bukti permohonan sebagai bukti.

Menurut hasil wawancara dengan Gusti Kadek Dwi Ananta Wijayadi pada tanggal 06 Juli 2022, perolehan hak atas tanah untuk kepentingan pura dari tanah negara menjadi tanah milik pura dapat dilakukan dengan cara permohonan hak melalui penetapan hak. Dokumen yang diperlukan yaitu :

1. Berita Acara Paruman Pengempon Pura;
2. Daftar Hadir Paruman Pura;
3. Struktur Pengempon Pura;
4. KTP dan KK Pengempon Pura (sesuai dengan skstruktur pengempon pura);
5. Surat Kuasa dari Pengempon untuk Kelian (surat kuasa pengurusan);
6. Surat Pernyataan, menyatakan setuju untuk mensertifikatkan Tanah Negara untuk kepentingan Pura, yang diketahui oleh aparat desa;
7. SPPT-PBB;
8. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah
9. Surat Keterangan Bukan Aset Desa dan/atau Pemda;
10. Ijin Rekomendasi dari Bupati.

Adapun berkas tambahan yang harus dilengkapi apabila dalam pengurusan permohonan hak oleh Kelian Desa yaitu Surat Pernyataan atau SK dari PHDI. Dalam proses ini tidak dikenakan BPHTB dan PNPB dalam pendaftaran seperti Konversi. Kemudian proses dalam permohonan hak yaitu :

1. Pemohon melengkapi dokumen dan/atau persyaratan sebagai berkas permohonan hak, apabila berkas sudah lengkap maka pemohon mengisi blangko permohonan dan mendaftarkan berkas pada loket pendaftaran;
2. Apabila berkas sudah diterima, kemudian petugas melakukan *entry* pada system komputerisasi;
3. Selanjutnya dilakukan proses pengukuran tanah, yang akan menghasilkan Peta Bidang Tanah;
4. Proses selanjutnya yaitu Sidang Panitia, setelah sidang maka dikeluarkannya SK Penetapan Hak;
5. Kemudian SK Penetapan Hak didaftarkan oleh petugas sampai dengan terbitnya sertifikat.

Tanah milik perseorangan adalah tanah yang dimiliki oleh orang berkewarganegaraan Indonesia. Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Menurut hasil wawancara dengan Dewi Rembulan pada tanggal 30 Mei 2022 dan Putu Prita Cahyani pada tanggal 07 Juli 2022, dalam proses peralihan hak dari hak milik perseorangan untuk kepentingan pura dapat dilaksanakan peralihan hak melalui Jual Beli atau Hibah.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara “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”. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT).

Adapun proses peralihan hak selain jual beli yaitu Hibah. Hibah dalam pengertian umum diartikan sebagai pemberian suatu benda dari seseorang kepada orang lain yang dilakukan pada waktu pemberi barang masih hidup. Hibah mempunyai dua pengertian, secara umum hibah dapat diartikan

memindahkan kepemilikan barang kepada orang lain ketika masih hidup. Arti hibah secara khusus adalah pemindahan kepemilikan suatu benda yang bukan suatu kewajiban pada orang lain ketika masih hidup dengan ijab dan qabul tanpa mengharap pahala atau karena menghormati dan juga bukan karena menutupi kebutuhan. (Erna Sri Wibawanti. 2013 : 140-141)

Menurut hasil wawancara dengan Dewi Rembulan pada tanggal 30 Mei 2022 dan Putu Prita Cahyani pada tanggal 07 Juli 2022, dalam hal ini jual beli ataupun Hibah Hak Milik atas tanah untuk kepentingan pura oleh para pihak yang berwenang sebagai subyek hukum untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dihadapan PPAT untuk dibuatkan akta jual beli ataupun akta hibah hak milik atas tanah secara otentik yang berada di daerah kerja PPAT yaitu daerah Kabupaten/kota, dengan menyerahkan syarat-syarat yang diperlukan dalam peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, yaitu:

1. Fotokopi identitas pemegang hak beserta persetujuan (KTP dan KK);
2. Fotokopi identitas penerima peralihan hak atau pengempon pura yang mewakilkan dan/atau yang diberi kuasa (KTP dan KK);
3. Berita Acara Rapat Pengurus/Pengempon Pura;
4. Struktur Organisasi;
5. Fotokopi identitas (KTP dan KK) pengurus (sesuai dengan skstruktur organisasi);
6. Surat Kuasa Pengurusan dari pengurus;
7. Sertipikat asli;
8. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
9. BPJS Kesehatan (Jual Beli);

Selain tujuh syarat diatas, terdapat syarat tambahan yang diterapkan dalam proses peralihan hak atas tanah dalam bentuk hibah atau jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, antara lain :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan beserta KTP penerima kuasa;

3. Akta Hibah atau Akta Jual Beli dari PPAT;
4. Fotokopi Print Out dari pajak yang telah dilunasi
5. Penyerahan bukti BPHTB dan bukti PPh (Jual Beli)
6. Jika tanahnya pertanian, mengisi surat pernyataan tidak melanggar ketentuan pemilikan atau penguasaan melampaui batas maksimum.

Menurut hasil wawancara dengan Dewi Rembulan pada tanggal 30 Mei 2022 dan Putu Prita Cahyani pada tanggal 07 Juli 2022, dengan proses peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, yaitu :

- a. Berkas didaftar pada loket penerima berkas, berkas yang didaftar diperiksa terlebih dahulu, apabila ada kesalahan berkas akan dikembalikan untuk diperbaiki, tetapi apabila sudah benar, berkas bisa langsung diterima.
- b. Apabila sudah diperiksa maka berkas diserahkan ke bagian *entry* (memasukkan data berkas), agar bisa dimasukkan data-data berkas ke program yang ada di Kantor Pertanahan, untuk mendapatkan nomor berkas dan SPS, kemudian berkas dibayarkan di bendahara kantor pertanahan ataupun di Bank.
- c. Jika biaya pada loket pembayaran sudah dilunasi, berkas diserahkan ke bagian buku tanah, buku tanah yang dimaksud disini adalah salinan daripada sertipikat asli yang akan dihibahkan yang telah diarsipkan di Kantor Pertanahan.
- d. Apabila buku tanah sertipikat sudah ditemukan, berkas diserahkan ke bagian pengetikan. Di bagian pengetikan, sertipikat diketik dari atas nama pemilik lama menjadi pemilik yang baru.
- e. Kemudian berkas akan diperiksa kembali oleh koordinator pendaftaran, diparaf oleh Kepala Seksi Penetapan dan Pendaftaran Tanah, dan Kepala Kantor.
- f. Berkas yang sudah diparaf dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan, kemudian mendapatkan Nomor DI 208, (208 adalah nomor penyelesaian yang merupakan istilah di Kantor Pertanahan), setelah mendapat nomor DI 208, petugas DI 208 menyerahkan berkas ke loket penyerahan DI 301 A, dan

sertipikat atas nama pemilik baru bisa diambil di loket penyerahan. Apabila dalam pengurusan proses peralihan hak sudah selesai, maka pemohon dapat mengambil sertifikatnya di loket penyerahan dengan membawa kwintansi bukti dari pendaftaran sebelumnya.

Subjek hukum ialah segala sesuatu yang pada dasarnya memiliki hak dan kewajiban dalam lalu-lintas hukum. Yang termasuk dalam pengertian subjek hukum ialah: manusia (*naturlijke persoon*) dan badan hukum (*rechtspersoon*), misalnya PT. (Perseroan Terbatas), PN (Perusahaan Negara), Yayasan, Badan-badan Pemerintahan dan sebagainya. Menurut E. Utrecht, badan hukum (*rechtspersoon*) yaitu badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak, yang tidak berjiwa, atau lebih tepat yang bukan manusia. Badan hukum sebagai gejala kemasyarakatan adalah suatu gejala yang riil, merupakan fakta yang benar-benar dalam pergaulan hukum biarpun tidak berwujud manusia atau benda yang dibuat dari besi, kayu dan sebagainya. (Neni Sri Imaniyati. 2009 : 124) Hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 PP Nomor 38 Tahun 1963. Penunjukan badan-badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk keperluan-keperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik.

Oleh karena Pura merupakan salah satu lembaga keagamaan yang dapat mempunyai hak milik, sebagaimana ditegaskan dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor SK/556/DJA/86 tanggal 24 September 1986 yang secara tegas menyatakan bahwa Pura adalah salah satu badan keagamaan yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Kemudian, badan hukum pula dapat mengalihkan hak miliknya sesuai dengan bukti kepemilikan hak atas tanahnya.

Menurut hasil wawancara dengan Dewi Rembulan pada tanggal 30 Mei 2022, peralihan hak yang diperoleh dari badan hukum untuk kepentingan Pura dapat dilakukan melalui Jual beli atau Hibah, sama halnya seperti perolehan hak milik dari perseorangan dan melalui proses yang sama dalam pendaftaran hingga

terselesaikan di Kantor Pertanahan, namun yang membedakan dalam hal ini adalah persyaratan yang diperlukan yaitu bagi pihak yang mengalihkan atau dari badan hukum itu sendiri harus melengkapi :

- a. Fotokopi KTP Direksi;
- b. Fotokopi Akta Pendirian atau Anggaran Dasar dari badan hukum;
- c. Surat Keputusan (SK) pendirian badan hukum dan SK Perubahan (apabila mengalami perubahan sampai perubahan terakhir).

Kemudian, menurut hasil wawancara dengan Gusti Kadek Dwi Ananta Wijayadi pada tanggal 06 Juli 2022, perolehan hak atas tanah untuk kepentingan pura dari badan hukum menjadi tanah milik pura dapat dilakukan dengan peningkatan status hak atas tanah terlebih dahulu dikarenakan Badan Hukum yang memiliki hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan, peningkatan hak ini dapat melalui peralihan hak baik dengan jual beli ataupun hibah kepada perorangan. Kemudian jika sudah dialihkan ke atas nama perorangan, selanjutnya dilanjutkan dengan pelepasan hak yang didasari dengan Akta Pelepasan Hak dari Notaris dan berhubungan dengan ganti rugi dari negara. Apabila hak atas tanah sudah dilepaskan dan kembali menjadi tanah negara, maka dapat dimohonkan hak milik kembali dengan syarat dan prosedur seperti yang sudah dijelaskan pada perolehan hak atas tanah untuk kepentingan pura dari tanah negara diatas.

Tanah-tanah yang berkaitan dengan persekutuan hukum adat di Bali dikenal dengan istilah tanah adat atau tanah desa atau tanah druwe desa (tanah milik desa). Tanah-tanah druwe desa di Bali ini jika dikaitkan dengan kepustakaan hukum adat inilah yang dapat dipersamakan dengan “hak ulayat”. Dari ketentuan diatas, maka di Bali ada tanah yang serupa dengan tanah ulayat atau yang disebut hak-hak yang serupa dengan itu yaitu tanah druwe desa, dalam hal ini desa adat yang dulunya disebut desa pakraman, sehingga tanah inipun dikenal dengan istilah tanah adat atau tanah druwe (milik) desa. Hak atas druwe dan hak atas druwe desa dikategorikan sebagai hak milik individual, bukan hak komunal

seperti hakikat hak ulayat. Secara normatif hak atas druwe dan hak atas druwe desa adalah hak milik individual yang subyeknya Desa Adat.

Menurut hasil wawancara dengan Dewi Rembulan pada tanggal 30 Mei 2022, peralihan hak yang diperoleh dari tanah druwe desa untuk kepentingan Pura dapat dilakukan melalui Hibah, sama halnya seperti perolehan hak milik dari perseorangan maupun badan hukum dan melalui proses yang sama dalam pendaftaran hingga terselesaikan di Kantor Pertanahan. Yang menjadi perbedaan persyaratannya adalah :

- a. Fotokopi KTP Pengurus Adat (Kelian)
- d. Berita Acara Rapat Desa Adat
- e. Strukur Organinasi Desa Adat

Menurut hasil wawancara dengan Gusti Kadek Dwi Ananta Wijayadi pada tanggal 06 Juli 2022, perolehan hak atas tanah untuk kepentingan pura dari druen desa menjadi tanah milik pura itu dapat dilakukan dengan cara Konversi atau penegasan hak dengan subjeknya adalah Pura. Dengan melengkapi persyaratan dan proses yang sama seperti yang sudah dijelaskan pada pembahasan mengenai Konversi pada perolehan hak atas tanah dari negara.

2. Kendala dan Solusi Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Pura

Adanya kendala dari setiap proses merupakan hambatan yang sangat mempengaruhi kelancaran dalam proses peralihan hak. Kendala yang dihadapi dalam proses peralihan hak tidak hanya dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng saja, akan tetapi berhubungan juga pada pemohon dan/atau orang yang ditunjuk dalam pengurusan.

Menurut pendapat dari salah satu staff Notaris/PPAT di Kabupaten Buleleng, terkait dengan kendala yang dihadapi dalam pengurusan proses peralihan hak untuk kepentingan pura adalah :

1. Mengenai berkas lama yang baru bisa didaftarkan, oleh karena pengurusan pajaknya di tahun sebelumnya sehingga pada BPHTB yang tercatat

pendaftarannya di tahun sebelumnya, itu menjadi kendala yang menyebabkan pendaftaran tertunda.

2. Dikarenakan ada peraturan baru mengenai persyaratan tambahan dengan melampirkan BPJS Kesehatan (proses jual beli), pada loket pendaftaran berkas diterima atau lolos daftar, kemudian pada saat *entry* berkas terkadang muncul status Kartu BPJS belum aktif, ini mempengaruhi pada pengambilan sertifikat yang sudah selesai diproses.
3. Terkait dengan KTP yang tidak valid dari pihak yang mengalihkan hak dan penerima peralihan hak, menjadi hambatan karena tidak bisa *dientry*.

Terdapat kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, kendalanya yaitu :

1. Dilihat dari subyeknya, yang dimaksud dari segi subyek disini adalah hambatan-hambatan yang terkait dengan pemohon atau pihak pemberi dan penerima dalam pelaksanaan peralihan hak milik untuk kepentingan pura. Kendalanya adalah berkas yang dibutuhkan oleh Kantor Pertanahan dalam pengajuan pendaftaran peralihan hak yang kurang lengkap sehingga pemohon harus kembali melengkapi berkas. Karena syarat-syarat yang belum dilengkapi oleh pemohon maka pegawai Kantor Pertanahan tidak bisa menjalankan prosedur sebagaimana mestinya. Akhirnya proses pendaftaran peralihan hak sampai diterbitkan sertipikat menjadi lama.
2. Adanya kendala dalam entry berkas yang dikarenakan :
 - 1). Aplikasi atau internet eror;
 - 2). KTP pemohon yang tidak jelas, dari Nomor NIK, Tempat/Tanggal Lahir, ataupun pada alamatnya yang tidak sesuai;
 - 3). Nomor Objek Pajak pada SPPT-PBB yang tidak sesuai dengan NTPD pada lampiran pelengkap dengan BPHTB dan NTPD eror;
 - 4) Nomor sertifikat masih terkait dengan berkas lainnya sehingga proses peralihan belum bisa dilakukan.
 - 5). Terkait dengan pembayaran PNBPN oleh pemohon yang terlambat, dikarenakan SPS harus dibayarkan dalam waktu 3 x 24 jam apabila

terlambat dibayarkan oleh pemohon maka kode yang tercatat mati, dan itu akan berpengaruh kepada berkas dan harus di *entry* ulang.

3. Dalam proses konversi, terjadi kendala *overlap* pengukuran suatu bidang dengan bidang lainnya sehingga proses terhambat.
4. Pada proses sidang konversi, adanya kendala masalah batas, penyanding, riwayat perolehan (asal usul dari tanah).
5. Adanya buku tanah yang tidak ditemukan, dimungkinkan karena terselip di berkas lainnya, dan adanya pemblokiran dari pihak lain yang tidak dicatatkan di buku tanah.

Solusi yang diambil terkait dengan kendala yang dihadapi saat mendapat kuasa untuk pengurusan proses peralihan hak untuk kepentingan pura adalah :

1. Mengesahkan kembali BPHTB tahun sebelumnya ke Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng supaya berkas bisa lanjut didaftarkan.
2. Menginfokan kepada pemohon yang bersangkutan untuk mengaktifkan Kartu BPJS Kesehatan sebelum sertipikat selesai dan pada saat selesai sertipikat sudah bisa diambil tanpa menunggu lama karena kendala di Kartu BPJS Kesehatan.
3. Menginfokan kepada pemohon yang bersangkutan atau membantu langsung ke Dinas Catatan Sipil untuk pengaktifan atau melaporkan permasalahan KTP yang tidak valid.

Dalam kendala yang dihadapi, maka solusi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng adalah :

1. Dengan cara menginformasikan secara lengkap persyaratan dan berkas apa saja yang dibutuhkan dalam peralihan hak atas tanah untuk kepentingan pura di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Melakukan pembinaan terhadap PPAT, sehingga kemungkinan terjadi kesalahan semakin kecil.
2. Dalam *entry* berkas :
 - 1). Menunggu perbaikan dari aplikasi/system dan internet apabila terjadi eror;

- 2). Mengembalikan berkas ke pemohon/kuasa untuk dilaporkan KTP pemohon yang tidak valid itu ke Dinas Catatan Sipil;
 - 3). Mengembalikan berkas ke pemohon/kuasa untuk mengaktifkan kembali NPTD itu ke Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng;
 - 4). Menunggu penyelesaian dari berkas lainnya;
 - 5). Mengingatkan ke pemohon terkait dengan batas waktu pembayaran SPS dan tepat waktu dalam pembayaran sehingga proses selanjutnya bisa dijalankan.
3. Menginformasikan kepada pemohon mengenai masalah yang terjadi dan mencari solusi seperti pemohon menerima hasil ukuran.
 4. Penunjukan dengan pal batas, riwayat tanah ditekankan kepastiannya
 5. Membuat arsip atau buku tanah baru dari copy sertifikatnya disertai berita acara kehilangan buku tanah yang dibuat oleh petugas dan diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan, dan terkait dengan pemblokiran apabila ada pemblokiran yang tercatat dari Pengadilan maka harus dibuka blokir terlebih dahulu.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan pada hasil penelitian dan pembahasan maka didapatkan simpulan sebagai berikut:

1. Proses peralihan hak atas tanah untuk kepentingan pura yaitu :
 - a. Perolehan hak atas tanah dari Tanah Negara dapat melalui proses Konversi dan Permohonan Hak melalui Penetapan Hak;
 - b. Perolehan hak atas tanah dari Hak Milik Perseorangan dapat melalui proses Jual Beli dan Hibah;
 - c. Perolehan hak atas tanah dari Badan Hukum dapat melalui proses Jual Beli dan Hibah yang bertujuan untuk peningkatan hak, dilanjutkan dengan proses pelepasan hak untuk menjadi tanah negara, kemudian dimohonkan hak kembali menjadi hak milik.

- d. Perolehan hak atas tanah dari Druen Desa dapat melalui proses Jual Beli, Hibah, dan Konversi.
2. Kendala dan solusi dalam proses peralihan hak atas tanah untuk kepentingan pura yaitu :
 - a. Kendala: berkas kurang lengkap dan bermasalah, pengentryan berkas, overlap dan kendala sidang pada proses konversi, buku tanah yang tidak ditemukan dan pemblokiran.
 - b. Solusi: menginformasikan secara lengkap kepada pemohon terkait dengan kendala yang dihadapi supaya dapat dibantu apabila ada pengurusan berkas ke instansi lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Erna Sri Wibawanti. 2013. *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Iqbal Hasan, M. 2002. *Metode Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Jonathan Sarwono. 2006. *Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram : Mataram University Press.
- Neni Sri Imaniyati. 2009. *Hukum Bisnis: Telaah tentang Pelaku dan Kegiatan Ekonomi*, Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Soerjono Soekanto. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria:Kajian Komrehensif*. Jakarta. Prenada Media Group. Cetakan ke-1

Jurnal:

- Indra Yudha Koswara. 2016. “Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA)”. *Jurnal Hukum Positum* Vol. 1
- Mariadi, Ni Ny. 2017. “Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Akta Hibah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng)”. *Kertha Widya*. Vol 5 No. 2
- Remaja, I Nyoman Gede. 2021. “Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda”. *Refertorium*. Vo. 10 No. 1.
- Surata, Gede. 2020. “Akibat Hukum Dari Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Terhadap Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Pertanian Di Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng”. *Kertha Widya*. Vol. 8 No. 1.