

**TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH/BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH**

(Studi Kasus di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh

Gelar Sarjana Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Rifqi Ilham Maulana

NIM : 30302100283

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

HALAMAN PERSETUJUAN
TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH/BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH
(Studi Kasus di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH)

SKRIPSI



Diajukan Oleh :

Rifqi Ilham Maulana

NIM : 30302100283

Telah Disetujui :

Pada Tanggal, 15 Oktober 2024

Dosen Pembimbing :

H. Winanto, S.H.M.H

NIDN : 06-1508-7903

HALAMAN PENGESAHAN
TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH/BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH
(Studi Kasus di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH)

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Rifqi Ilham Maulana

NIM : 30302100283

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal,

29 November 2024.

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H, Sp.N, M. Hum

NIDN : 06-1702-6801

Anggota,



Prof. Dr. H. Anis Mashdurohatun, S.H, M.Hum

Nidn : 06-2105-7002

Anggota,



H. Winanto, S.H, M.H

Nidn : 06-1508-7903



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

"Only you can change your life. Nobody else can do it for you"

Orang lain ga akan bisa paham struggle dan masa sulitnya kita, yang mereka ingin tahu hanya bagian succes storiesnya. Berjuanglah untuk diri sendiri walaupun ga ada yang tepuk tangan, kelak diri kita di masa depan akan sangat bangga dengan apa yang kita perjuangkan hari ini.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan kepada:

1. Rasulullah Muhammad SAW sebagai rasa cinta saya kepada Rasul
2. Kedua orang tua, Bapak Achmad Rifai dan Ibu Siti Romdonah beserta keluarga yang senantiasa mendoakan dan memberikan support materi maupun moril maupun materiil.
3. Keluarga Semarang dan Keluarga Bani Suratin yang telah memberikan support dalam penyusunan skripsi saya.
4. Sahabat dan Teman-temanku terbaik yang selalu menemani dan memberikan dukungan.
5. Almamater Universitas Islam Sultan Agung Semarang

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rifqi Ilham Maulana

NIM : 30302100283

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul :

“TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH/BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH)”

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiarism atau mengambil alih sluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika kemudian hari saya terbukti melakukan tindak plagiarism, saya menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.



Semarang, 29 November 2024



Rifqi Ilham Maulana
30302100283

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rifqi Ilham Maulana

NIM : 30302100283

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyerahkan Karya Ilmiah berupa skripsi yang berjudul :

“TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH/BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH)”

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila kemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 29 November
2024



Rifqi Ilham Maulana
30302100283

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr,Wb.

Segala puji hanya milik Allah SWT, hanya kepada-Nya tempat makhluk bergantung, berlindung dan memohon pertolongan. Shalawat serta salam tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah diutus sebagai rahmat sekalian alam dan memberikan suri tauladan serta hidayahnya kepada kita dengan baik sepanjang jaman. Dengan mengucapkan puji syukur yang sedalamdalamnya kepada Allah SWT, atas segala limpah ramhat, nikmat serta hidayah yang diberikan-NYA, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH/BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH)”**

yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan jenjang program strata satu (S.1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

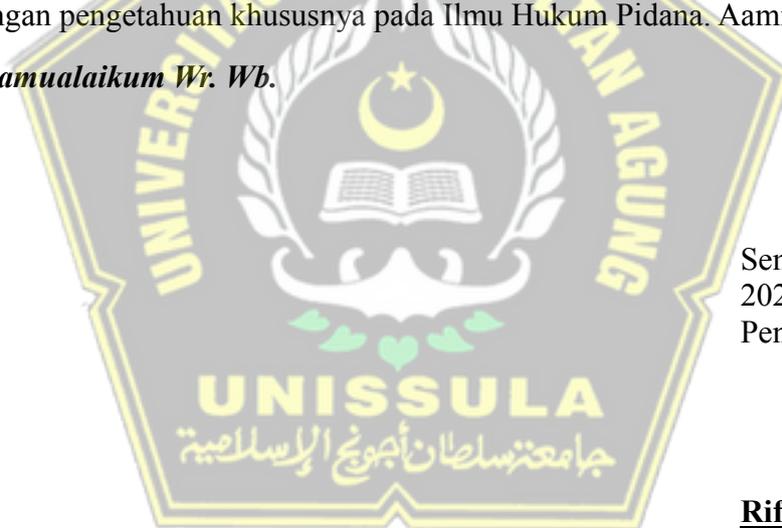
Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini sebagai sebuah karya manusia tentunya tidak terlepas dari kemungkinan kekhilafan, kekurangan dan ketidak sempurnaan dari uraian dalam skripsi ini dapat diperbaiki lagi. Penulis dalam menyusun skripsi ini membutuhkan banyak bantuan, dukungan masukan, dan bimbingan dari semua pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH. SE., Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Muhammad Ngaziz S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak H. Winanto, SH., M.H. selaku Dosen Wali yang telah banyak memberikan arahan serta bimbingan dalam pembelajaran kuliah.

7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama perkuliahan dan berguna sebagai dasar penulisan skripsi ini.
8. Segenap Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) yang telah memberikan pelayanan administrasi yang baik.
9. Semua pihak yang telah ikut serta membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tiada hentinya memberikan do'a, dukungan, motivasi, bantuan, serta sumbangan pikiran. Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua yang terlibat yang tidak dapat disebutkan satu persatu, semoga kiranya Allah SWT senantiasa membalas kebaikan kalian semua dengan limpahan rahmat dan hidayah-Nya.

Apabila terdapat kata-kata ataupun kalimat yang kurang berkenan mohon dimaafkan. Akhir kata, semoga skripsi ini bisa memberikan manfaat khususnya untuk saya, pembaca serta agama, negara, dan masyarakat dalam memberikan sumbangan pengetahuan khususnya pada Ilmu Hukum Pidana. Aamiin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.



Semarang, 29 November
2024
Penulis

Rifqi Ilham Maulana
30302100283

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACK.....	xii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Terminologi.....	10
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21

A. Tinjauan Hukum tentang Hak Menguasai Negara atas Tanah dan Hak Atas Tanah	21
B. Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah	38
C. Proses Peralihan Hak Atas Tanah.....	44
D. Peralihan Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Islam	46
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	59
A. Proses Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.....	60
B. Kendala-Kendala yang dihadapi dalam Proses Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.....	77
C. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut guna meningkatkan efektivitas proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.	82
BAB IV PENTUP	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA.....	92

ABSTRAK

Proses balik nama sertifikat tanah merupakan langkah penting dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia, yang memerlukan kejelasan hukum guna melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara yuridis tentang proses pelaksanaan Peralihan hak atas tanah/balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH., Semarang.

Metode penelitian yang digunakan adalah *yuridis empiris*, dengan spesifikasi deskriptif analitis, yang memadukan data primer dan sekunder melalui wawancara, studi dokumen, dan tinjauan pustaka.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses balik nama sertifikat tanah di kantor tersebut melibatkan beberapa tahapan, mulai dari pengumpulan dokumen, pembuatan Akta Jual Beli (AJB), pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), hingga pendaftaran di Kantor Pertanahan. Meskipun secara prosedural sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, kendala seperti waktu validasi pajak yang lama dan kesalahan dalam penyediaan berkas masih sering terjadi. Upaya penyelesaian terhadap kendala tersebut antara lain adalah peningkatan efisiensi proses administrasi di Kantor Pertanahan, perbaikan koordinasi antara PPAT dengan pihak terkait, serta pelatihan berkala bagi staf . agar kesalahan dalam penyusunan dokumen dapat diminimalkan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum agraria, khususnya terkait proses balik nama tanah, serta menjadi pedoman bagi praktisi hukum dalam meningkatkan efektivitas pelayanan balik nama tanah di kantor . dan PPAT.

Kata kunci: *Balik Nama, Sertifikat Tanah*

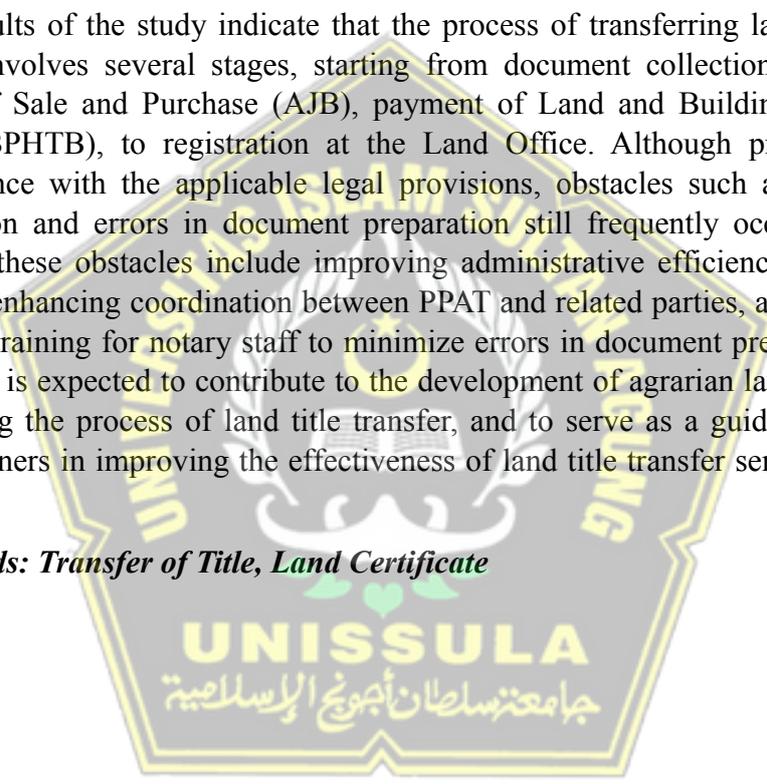
ABSTRACT

The process of transferring land title ownership is a crucial step in land sale and purchase transactions in Indonesia, requiring legal clarity to protect the interests of all parties involved. This study aims to provide a legal analysis of the implementation of the transfer of ownership of freehold land titles at the PPAT Office of Bambang Purnomo Widodo, SH., in Semarang.

The research method used is empirical juridical, with an analytical descriptive specification, combining primary and secondary data through interviews, document studies, and literature reviews.

The results of the study indicate that the process of transferring land title at the office involves several stages, starting from document collection, drafting the Deed of Sale and Purchase (AJB), payment of Land and Building Acquisition Duty (BPHTB), to registration at the Land Office. Although procedurally in accordance with the applicable legal provisions, obstacles such as lengthy tax validation and errors in document preparation still frequently occur. Efforts to resolve these obstacles include improving administrative efficiency at the Land Office, enhancing coordination between PPAT and related parties, and conducting regular training for notary staff to minimize errors in document preparation. This research is expected to contribute to the development of agrarian law, particularly regarding the process of land title transfer, and to serve as a guideline for legal practitioners in improving the effectiveness of land title transfer services at PPAT offices.

Keywords: *Transfer of Title, Land Certificate*



BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peranan penting dan strategis dalam kehidupan manusia, karena menjadi sumber kehidupan tempat manusia tinggal, melanjutkan keturunan, dan melakukan berbagai aktivitas. Manusia selalu berhubungan dengan tanah dalam setiap aspek kehidupannya. Dari sudut pandang ekonomi, tanah merupakan komoditas bernilai tinggi karena sifatnya yang tetap dan dapat dimanfaatkan di masa mendatang.¹

Kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan pembangunan, jumlah penduduk, dan kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan antara tingginya permintaan tanah dengan ketersediaan yang terbatas menyebabkan harga tanah selalu naik. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan dan fakta bahwa harganya terus meningkat, manusia berusaha semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidup serta meningkatkan kesejahteraan.²

Tanah dalam suatu negara tidak dimiliki, dikuasai, dan dipergunakan secara bebas, melainkan tunduk pada peraturan yang

¹ Rina Sulistina Wahid, Irsyad Dahri, Firman Muin, 2017, Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, *Jurnal Tomalebbi: Jurnal Pemikiran, Penelitian Hukum, dan Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan (PPKn)*, hlm. 141.
<https://eprints.unm.ac.id/16378/1/1.10.%20Jurnal%20Ganjal%202017%20b.pdf> diakses pada tgl 9 September 2024. Pkl.09.51.

² *Ibid.*

ditetapkan oleh pemerintah atau negara sebagai ketentuan kepemilikan umum. Negara kesatuan Republik Indonesia yang dibentuk berdasarkan UUD 1945 mengatur penguasaan tanah secara umum dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa “Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.³

Tanah sebagai kekayaan alam dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang menyatakan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD, bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan. Hal ini memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur penggunaan hak-hak atas tanah di Indonesia, yang berarti negara memiliki wewenang untuk mengatur, merencanakan, dan mengendalikan penguasaan serta kepemilikan hak atas tanah. Wewenang negara dalam menguasai hak atas tanah muncul karena tidak semua masalah pertanahan dapat diselesaikan oleh masyarakat sendiri, sehingga

³ Undang-Undang Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah.

kekuasaan negara atas tanah berfungsi sebagai pelengkap terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat.⁴

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Tujuan dari pendaftaran peralihan hak ini adalah agar pihak ketiga dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah berpindah kepemilikan melalui proses jual beli.⁵

Sebagaimana diatur di Pasal 19 undang-undang nomor 5 tahun 1960 menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 19 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1960, pendaftaran tanah mencakup serangkaian kegiatan yang meliputi: a. pengukuran, pemetaan, dan pencatatan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihannya; c. penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang sah.⁶

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak

⁴ Andi Bustamin Daeng Kunu, 2012, Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 1, hlm. 1.

⁵ Undang-Undang Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau disebut dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

⁶ Elko Lucky Mamesah, 2012, Kegunaan Pendaftaran Tanah Bagi Pemilik Tanah, Karya Ilmiah, Manado, hlm. 2.

milik atas satuan rumah susun, baik melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, maupun perbuatan hukum lainnya yang menyebabkan perpindahan hak, kecuali perpindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang memiliki kewenangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷

Peralihan hak atas tanah adalah proses di mana hak kepemilikan tanah berpindah dari pemilik lama kepada pemilik baru melalui berbagai cara, seperti pengalihan atau penyerahan. Di Indonesia, peralihan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang pertama kali menegaskan pentingnya pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai lanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah itu sendiri. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan kepemilikan apartemen melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, penggabungan dengan perusahaan, dan tindakan hukum lainnya yang berkaitan dengan pengalihan hak, kecuali yang dilakukan melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika disertai dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁸

Tujuan dari pendaftaran properti diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Tahun 1997. Pasal 19 ayat (1)

⁷ Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan Tanah

⁸ Rifda Marshall Aqila, 2023, Permasalahan Hukum Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat, *Journal Of Legal Studies* Vol. 1, No. 1, hlm.219.

UUPA menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran properti di seluruh wilayah Republik Indonesia dilaksanakan sesuai dengan peraturan pemerintah." Ada empat jenis peralihan hak atas tanah, yaitu pewarisan, hibah, pelepasan, dan jual beli. Di Desa Bumi Kencana, Kecamatan Sungai Lilin, Kabupaten Musi Banyuasin, peralihan hak atas tanah yang paling umum dilakukan adalah melalui jual beli tanah secara biasa. Peralihan hak atas tanah merupakan bagian dari peristiwa atau tindakan hukum yang menyebabkan hak atas tanah berpindah dari satu pemilik kepada pihak lain. Hal ini bisa terjadi secara sengaja, misalnya melalui jual beli, sewa, dan tindakan hukum lainnya, atau secara tidak sengaja, seperti peralihan hak karena pewarisan. Peraturan ini menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah peristiwa atau tindakan hukum yang menyebabkan perpindahan hak dari satu subjek hukum ke subjek hukum lainnya, sehingga pemilik lama kehilangan kewenangan atas tanah tersebut.⁹

Ketentuan hukum yang menjadi dasar pelaksanaan pendaftaran tanah harus dilakukan dengan cepat dan memberikan hasil yang memuaskan. Dalam upaya untuk meningkatkan dukungan terhadap pembangunan nasional dan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, diperlukan penyempurnaan terhadap ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan oleh adanya ketentuan yang tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Untuk memberikan

⁹ *Ibid*, hlm. 220

perlindungan hukum atas hak-hak atas tanah, akhirnya diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menggantikan dan menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹⁰

Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam pelaksanaan perubahan nama pada sertifikat hak atas tanah, yang dapat dilihat pada Peraturan Nomor 1 Tahun 2010. Mengenai pajak dan biaya-biaya dalam pelaksanaan perubahan nama, ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 Nomor 21 tentang BPHTB (Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) menegaskan: “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut. Dimana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan atau bangunan”

Proses perubahan nama pada sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu langkah penting dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia. Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah dan berperan penting dalam menjaga kepastian hukum bagi pemiliknya. Dalam praktiknya, proses perubahan nama pada sertifikat tanah diatur dalam

¹⁰ Allan Setiawan Maniwu, Roy V. Karamoy & Marthin Doodoh, 2022, Kekuatan Pembuktian Sertifikat hak atas tanah berdasarkan peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021, *Ejornal Unsrat*, hlm.1

Undang-Undang Pokok Pertanahan Nomor 10. Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan terkait lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 5 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun, dalam implementasinya, proses peralihan hak atas tanah/balik nama sering kali menghadapi berbagai kendala, seperti ketidaklengkapan dokumen, biaya yang tidak transparan, serta proses administrasi yang rumit. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan memperlambat proses balik nama itu sendiri. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji secara yuridis bagaimana proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah hak milik dilakukan, khususnya dalam praktik yang dijalankan oleh seorang . dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Studi kasus di Kantor PPAT Bambang Purnomo, SH di Kota Semarang menjadi relevan dalam konteks ini, mengingat peran penting PPAT dalam membantu masyarakat menyelesaikan berbagai proses hukum terkait tanah dan bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai prosedur balik nama sertifikat tanah, identifikasi permasalahan yang kerap muncul, serta solusi yang dapat ditawarkan dalam rangka meningkatkan efisiensi dan kepastian hukum dalam poses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah.

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum pertanahan dan

pelayanan PPAT, serta memberikan acuan bagi para praktisi hukum dalam menjalankan tugas yang berkaitan dengan proses peralihan sertifikat tanah.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas maka penulis tertarik untuk meneliti dan membahasnya ke dalam penulisan bentuk karya ilmiah yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PROSES PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH/BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.)”**.

B. Rumusan Masalah

Dari beberapa identifikasi masalah sebagaimana tersebut didalam latar belakang masalah, penulis mengangkat rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana Proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.?
3. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut guna meningkatkan efektivitas proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumus permasalahan di atas, maka tujuan dari penelitian hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.
2. Untuk mengetahui kendala apa saja yang dihadapi dalam proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut guna meningkatkan efektivitas proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian hukum ini dapat dijelaskan beberapa kegunaan yang diharapkan berguna baik untuk penulis sendiri maupun pihak lain.

Maka kegunaan penelitian hukum ini sebagai berikut:

1. Kegunaan Secara Teoritis

Hasil penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan sumbangan wawasan yang lebih luas bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya, pemerintah, dan masyarakat serta dapat memberikan referensi

penelitian hukum untuk mengetahui tentang pentingnya analisis mengenai pelaksanaan balik nama surat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo,SH.

2. Kegunaan Secara Praktis

Hasil penulisan ini diharapkan dapat menjelaskan bahwa hasil penelitian bermanfaat memberikan sumbangan pemikiran bagi pemecahan masalah yang berhubungan dengan topik atau tema sentral dari penelitian ini baik bagi praktisi hukum maupun masyarakat umum. Sementara bagi mahasiswa untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi S1 fakultas hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan menambah pengetahuan penulis mengenai pelaksanaan balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.

E. Terminologi

Pada penelitian hukum hendaknya perlu diketahui beberapa istilah atau arti masing-masing kata yang terdapat pada judul dimana dibuat berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan sehingga penulis dapat memperhatikan makna dan bentuk dasar sebuah kata serta memahami penggunaan kata sesuai konteksnya. Maka terminologi hukum dalam penelitian sebagai berikut:

1. Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis mengacu pada analisis hukum yang dilakukan untuk mengevaluasi atau menilai suatu tindakan atau prosedur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata tinjauan berasal dari kata tinjau yang artinya melihat, mengunjungi, menelaah dan mengkaji, kemudian menarik kesimpulan¹¹. Dari segi terminologi, tinjauan adalah proses merangkum data mentah atau sementara dalam jumlah besar, kemudian mengelompokkan atau memisahkan komponen dan bagian yang relevan, dan menghubungkan data yang dikumpulkan untuk memecahkan suatu masalah.¹² Dapat dikatakan bahwa peninjauan merupakan upaya untuk menunjukkan pola yang konsisten pada data agar hasil analisis dapat dipahami dan diterjemahkan secara rinci dan jelas.

Sedangkan Yuridis adalah segala sesuatu yang mempunyai dasar hukum dan ditangani secara sah oleh pemerintah. Semua orang di wilayah yang berlaku harus mematuhi aturan ini, yang berarti siapa pun yang melanggarnya akan dikenakan hukuman. Yuridis adalah suatu kaidah yang dinilai berdasarkan peraturan, kebiasaan, etika, bahkan moral yang berlaku.¹³ Dalam penelitian ini, tinjauan yuridis akan berfokus pada bagaimana proses balik nama surat tanah dilaksanakan di kantor PPAT.

¹¹ Dapat dilihat di web resmi Kamus Besar Bahasa Indonesia,

¹² Surayin. 2005. *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung.

¹³ Lalu Sabardi, 2013, Konstruksi makna Yuridis Masyarakat Hukum Adat dalam pasal 18b UUDN RI Tahun 1945 Untuk Identifikasi Adanya Masyarakat Hukum Adat, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol.2, No.2, hlm.178

2. Proses

Dalam kehidupan manusia, proses merupakan bagian dari hampir setiap tindakan dan pekerjaan yang dilakukan. Proses adalah bagian di mana manusia mengelola dan menciptakan sumber daya atau produk, termasuk dalam sistem itu sendiri.

Menurut KBBI, proses adalah:

- a. Rangkaian perubahan atau peristiwa dalam perkembangan sesuatu;
- b. Rangkaian tindakan, pekerjaan, atau pengolahan yang menghasilkan produk. Jadi, proses dapat diartikan sebagai tindakan atau perkembangan yang menghasilkan produk.

Proses adalah urutan pelaksanaan atau kejadian yang saling terkait yang bersama-sama mengubah input menjadi output. Proses ini bisa dilakukan oleh manusia, mesin, atau alam dengan memanfaatkan berbagai sumber daya yang tersedia. Secara umum, dapat disimpulkan bahwa proses adalah serangkaian tahapan atau kegiatan yang bertujuan untuk mencapai hasil tertentu. Dalam setiap tahap atau kegiatan ini, terdapat input, proses, dan output. Proses ini terdapat dalam semua aktivitas manusia dan merupakan langkah-langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang diinginkan.¹⁴

¹⁴ “LMS-SPADA INDONESIA”, Pengertian Proses, https://lmsspada.kemdikbud.go.id/pluginfile.php/145302/mod_resource/content/1/TM5%20proses%20sumber%20dan%20sistem%20dalam%20TP.pdf diakses ada tanggal 20 Agustus 2024
pkl.21.30

3. Pelaksanaan

Pelaksanaan merujuk pada proses implementasi atau penerapan prosedur hukum yang berlaku dalam melakukan balik nama surat tanah. Ini mencakup langkah-langkah yang dilakukan oleh . dan PPAT dalam mengurus perubahan nama pemilik dalam sertifikat tanah.

Pengertian Pelaksanaan, dalam bahasa Indonesia Kamus Besar, mengacu pada metode, pendekatan, dan bahan yang digunakanyang untuk melaksanakan tugas tertentu ,suatu tugas tertentu, termasuk keputusan termasuk tugas terkait lainnya .keputusan dan tugas terkait lainnya . Tugas adalah tugas yang berasal dari suatu proyek yang telah dibahas dan disetujui secara menyeluruh; dan disetujui secara pelaksanaan; implementasi biasanya dilakukan setelah proyek mencapai tahap yang signifikan .biasanya dilakukan setelah proyek mencapai tahap penting.¹⁵ Ini mencakup langkah-langkah yang dilakukan oleh PPAT dalam mengurus perubahan nama pemilik dalam sertifikat tanah

4. Balik Nama/Peralihan hak atas tanah

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas

¹⁵ “ KBBI” ,KBBI VI Daring , <https://kbbi.kemdikbud.go.id/> diakses pada tanggal 20 Agustus 2024 pk1.21.30

tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, baik melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, maupun perbuatan hukum lainnya yang menyebabkan perpindahan hak, kecuali perpindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang memiliki kewenangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

Tujuan utama peralihan hak atas tanah/balik nama adalah untuk menghindari lingkungan tanah dan memastikan bahwa hak atas tanah telah berpindah secara sah dan resmi. Proses ini dilakukan untuk memperbarui dokumen legal sehingga mencerminkan kepemilikan yang sah.

5. Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah dan autentik atas suatu lahan atau tanah, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960, pendaftaran tanah oleh pemerintah bertujuan untuk menerbitkan sertifikat tanah, yang menjadi bukti hak milik yang sah dan dapat dijadikan jaminan hukum untuk berbagai keperluan sosial dan ekonomi bagi pemiliknya.¹⁷

¹⁶ Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan Tanah, *Op cit*

¹⁷ Boedi harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia: Sejaah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm.472.

Dengan adanya sertifikat tanah, pembuktian bahwa nama yang tercantum pada sertifikat tersebut adalah pemilik sah dapat dilakukan dengan mudah, karena sudah diverifikasi melalui data yuridis dan data fisik yang tercatat dalam buku tanah.

F. Metode Penelitian

Metode yang akan digunakan penulis dalam penelitian hukum ini terdiri sebagai berikut :

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian hukum ini dilakukan secara yuridis empiris, Penelitian yuridis empiris adalah studi hukum yang berfokus pada penerapan atau pelaksanaan ketentuan hukum normatif dalam tindakan nyata pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat.

Penelitian yuridis empiris adalah yang bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis penerapan hukum dalam masyarakat, sebagaimana tercermin dalam perilaku hukum masyarakat. Penelitian hukum empiris berusaha untuk melihat hukum dalam konteks nyata, serta meneliti perilaku hukum masyarakat dan bagaimana hukum tersebut berfungsi dalam lingkungan masyarakat.

Oleh karena tema penelitian ini adalah obyek penelitiannya adalah proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah, maka obyek penelitian

dalam metode pendekatan ini adalah proses balik nama sertifikat tanah itu sendiri yang terjadi pada kantor PPAT.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi deskriptif analitis. Secara deskriptif, penelitian hukum ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang karakteristik permasalahan yang terjadi, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait Proses Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Tanah (Studi Kasus di Kantor PPAT Bambang Purnomo, SH.).

Sedangkan secara analitis, penelitian ini mengumpulkan, menyusun, dan mengolah data yang telah dideskripsikan tersebut secara teoritis untuk menemukan solusi masalah sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan serta aturan lainnya yang relevan.

Dengan demikian spesifikasi penelitian adalah dengan cara menggambarkan bagaimanakah proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah kemudian menggambarkan masalah-masalah atau kendala-kendala yang timbul didalam peralihan hak atas tanah dan bagaimanakah solusi atau jalan keluar yang dilakukan untuk mengatasi hambatan hambatan tersebut.

3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Dalam penulisan penelitian hukum dengan pendekatan empiris, bahan hukum yang digunakan diperoleh dari sumber data primer dan

sekunder, yang dikumpulkan melalui studi pustaka yang berkaitan dengan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Selain studi pustaka, data juga diambil dari bahan pendukung yang diperoleh dari instansi atau lembaga terkait penelitian hukum ini.

a. Data primer

Mencakup data dan informasi yang diperoleh melalui wawancara dan dokumen dokumen yang terkait dengan pihak pihak yaitu hasil wawancara dengan responden dan atau narasumber untuk memberikan keterangan yang diperlukan dalam penelitian hukum ini.

Wawancara yang dilakukan oleh peneliti dilakukan dengan cara bebas terpimpin artinya peneliti menyiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu kemudian setelah bertemu dengan responden atau narasumber peneliti menyampaikan pertanyaan sebagaimana yang tertera dalam daftar pertanyaan yang telah disiapkan oleh peneliti

b. Data sekunder mencakup:

1) Bahan hukum primer,

Yaitu bahan yang bersifat mengikat dan berasal dari hukum positif nasional, termasuk peraturan perundang-undangan yang disusun berdasarkan hierarki yaitu sebagai berikut;

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

1945

- b. Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria
- c. Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 tahun 2022 tentang cipta kerja menjadi Undang-Undang.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.
- f. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

2) Bahan hukum sekunder,

Yaitu bahan yang memberikan informasi tambahan terkait isi bahan hukum primer dan penerapannya, seperti buku teks, jurnal hukum, dokumen, dan kasus hukum yang membahas proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah

3) Bahan hukum tersier,

Yaitu bahan yang mencakup buku-buku yang memberikan penjelasan tentang konsep-konsep hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Pada umumnya, teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum meliputi studi dokumen atau kepustakaan, wawancara, dan pengamatan. Studi dokumen atau kepustakaan mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Selain itu, penelitian hukum ini juga menggunakan alat studi berupa penelitian atau dokumen yang berkaitan dengan Proses Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Tanah (Studi Kasus di Kantor . dan PPAT Bambang Purnomo Widodo SH.), yang kemudian akan disusun dan dikaji secara komprehensif.

5. Lokasi dan Subjek Penelitian

Subjek penelitian hukum ini bertempat di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo SH yang beralamat di Jl. Raden Patah No.150 A, RT.004/RW.005, Rejomulyo, Kec. Semarang Timur., Kota Semarang, Jawa Tengah.

6. Metode Analisis Data

Data dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Proses ini melibatkan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan berdasarkan temuan yang diperoleh dari lapangan dan literatur.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan untuk penelitian hukum ini dibagi dalam 4 (empat) bab, dimana setiap bab saling berkaitan satu dengan lainnya, sehingga membentuk kesatuan pembahasan yang dijabarkan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, bab ini berisi mengenai uraian latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

Bab II Tinjauan Pustaka, bab ini berisi mengenai landasan teori terkait Tinjauan Hukum tentang Hak Menguasai atas Tanah dan Hak Atas Tanah, Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah, Proses Peralihan Hak Atas Tanah, Peralihan Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Islam,

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, bab ini berisi mengenai pembahasan dari rumusan masalah yang telah dibuat yaitu mekanisme pelaksanaan balik nama sertifikat tanah (studi hukum di kantor . dan ppat bambang purnomo widodo), Apa saja kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan balik nama surat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH., dan upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut guna meningkatkan efektivitas pelaksanaan balik nama surat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.

Bab IV Penutup, bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian hukum menerangkan secara ringkas jawaban dari rumusan masalah yang diteliti, sedangkan saran yaitu masukan untuk para pihak berkepentingan terkait penelitian ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Hukum tentang Hak Menguasai Negara atas Tanah dan Hak Atas Tanah

1. Tinjauan tentang Hak Menguasai Negara atas Tanah

Membicarakan hak menguasai negara atas tanah tidak bisa dilepaskan pasal 33 ayat 3 yang berbunyi sebagai berikut “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”, maksudnya adalah bahwa negara tidak perlu dan tidak pada tempatnya negara bertindak sebagai pemilik tanah tetapi negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang bertindak selaku badan penguasa sehingga pengertian kata dikuasai itu tidak sama dengan dimiliki.¹⁸

Istilah "dikuasai oleh negara" pada pasal 33 ayat (3) UUD tidak dijelaskan secara spesifik dalam penjelasan pasal tersebut, yang menyebabkan munculnya beragam interpretasi. Secara etimologis, "dikuasai oleh negara" (kalimat pasif) setara dengan "negara menguasai" atau "penguasaan negara" (kalimat aktif). Kata "menguasai" atau "penguasaan negara" berarti memiliki kekuasaan atas sesuatu atau memegang kendali atas sesuatu. Sedangkan "penguasaan" mengacu pada proses, cara, atau tindakan untuk menguasai atau mengusahakan sesuatu.

Terdapat beberapa pengertian dan substansi dari istilah "dikuasai oleh negara" sebagai dasar dari hak menguasai negara:

- a. Menurut Muhammad Hatta, "dikuasai oleh negara" tidak berarti bahwa negara sendiri yang bertindak sebagai penguasa, pengusaha,

¹⁸ Winanto, 2019, Hukum Agraria, Bahan ajar Mata Kuliah Hukum Agraria di Fakultas Hukum Unissula, Tidak Diterbitkan.

atau pemilik usaha. Lebih tepatnya, kekuasaan negara ada pada pembuat peraturan yang bertujuan untuk kelancaran ekonomi dan mencegah eksploitasi terhadap yang lemah oleh pemodal.

- b. Muhammad Yamin berpendapat bahwa "dikuasai oleh negara" mencakup pengaturan dan/atau penyelenggaraan yang utamanya untuk meningkatkan produksi dengan mengutamakan sistem koperasi.
- c. Bagir Manan menyatakan bahwa cakupan "dikuasai oleh negara" atau hak penguasaan negara meliputi:
 - 1.) Penguasaan yang menyerupai kepemilikan oleh negara, artinya negara melalui pemerintah memiliki otoritas tunggal untuk menentukan hak dan kewenangan atas sumber daya, termasuk bumi, air, dan kekayaan alam di dalamnya.
 - 2.) Mengatur dan mengawasi penggunaan serta pemanfaatan sumber daya tersebut.
 - 3.) Penyertaan modal dalam bentuk perusahaan negara untuk usaha tertentu.¹⁹

Akan tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada negara sama dengan organisasi organisasi yang menjamin kesejahteraan seluruh warga negara pada tingkat tertinggi itu yang menjamin kesejahteraan semua warga negara pada tingkat tertinggi yaitu sebagai berikut :

¹⁹ Akhmad Zulkifli, 2019, The Legal Analyzes The Concept Of The Right To Control The State Of Natural Resources At Sea In The Jurisdiction Of Indonesia, *Jurnal Hukum Agama Hindu*, Vol. 9, No. 2, hlm.10-11,

- a. Mengembangkan dan melaksanakan peruntukan, persediaan, penggunaan, dan pemeliharaan udara, ruang ruang, dan bumi.
- b. Membangun dan memperkuat hubungan hukum antara masyarakat dengan antara orang - orang terhadap tubuhnya, udaranya, dan ruang angkasanya, tubuh mereka, udara mereka, dan angkasa luar mereka
- c. Menentukan dan mengatur hukum hubungan-hubungan antar manusia dan perbuatan-perbuatan yang menyangkut udara, angkasa ruang, dan bumi.

Hak menguasai bersumber dari Negara atas tanah dan Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan sumber daya sumber manusia unsur publik. Tugas mengelola tanah bersama bukan tidak mungkin dapat dilaksanakan oleh seluruh Bangsa Indonesia. Pada tingkat tingkat tertinggi, Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan amanat pengembalian dilaksanakan oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi yang melayani seluruh warga negara (Pasal 2 ayat (1) UUPA)²⁰

Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat." Hal ini berarti bahwa

²⁰ MM Ronsumbre, 2013. Bab II Tinjauan Pustaka, hlm.32 <https://e-journal.uajy.ac.id/311/3/2MIH01581.pdf>

negara bertindak sebagai penguasa tertinggi atas semua tanah di Indonesia, dengan wewenang untuk memberikan hak-hak kepada pihak-pihak yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 2 ayat (2) UUPA, isi wewenangnya sebagai berikut :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah ,wewenang ini mencakup:
 - 1.) Menyusun rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan pemanfaatan tanah untuk berbagai keperluan, sesuai dengan Pasal 14 UUPA serta Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.
 - 2.) Pemegang hak atas tanah berkewajiban untuk menjaga dan merawat tanahnya, termasuk meningkatkan kesuburan serta mencegah terjadinya kerusakan tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 UUPA.
 - 3.) Pemegang hak atas tanah mewajibkan pertanian untuk secara aktif mengelola atau mengusahakan tanahnya sendiri dan mencegah praktik-praktik eksploitasi yang merugikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 UUPA.
- b. Menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara individu dengan tanah, dengan wewenang yang mencakup::
 - 1.) Menetapkan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara, baik secara individu maupun kolektif,

serta kepada warga negara asing dan badan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA.

2.) Menetapkan dan memberlakukan pembatasan terhadap banyaknya bidang tanah dan luasan tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh orang atau badan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 7 dan Pasal 17 UUPA.

c. Menetapkan dan mengawasi hubungan hukum antara individu dan proses yang berkaitan dengan tanah, kewenangan ini hubungan antara individu dan proses yang berkaitan dengan tanah, kewenangan ini meliputi:

- 1.) Mengatur tata cara pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 19 UUPA.
- 2.) Mengatur pelaksanaan proses peralihan hak atas tanah.
- 3.) Mengendalikan penyelesaian sengketa tanah administrasi negara dan perdata dengan mengutamakan musyawarah untuk mencapai mufakat. ²¹

Oloan Sitorus menegaskan, Pasal 2 ayat (2) UUPA mendefinisikan kewenangan negara di bidang Pasal 2 ayat sebagai penyerahan tanggung jawab kepada negara untuk mengatur, menguasai, dan mengelola

²¹ *Ibid.* hlm. 33-34

pemanfaatan benda milik bersama yang merupakan kekayaan nasional . mendefinisikan kewenangan negara di bidang pertanahan sebagai penyerahan tanggung jawab kepada negara untuk mengatur, mengendalikan, dan mengelola penggunaan harta bersama, yang merupakan komponen kekayaan nasional. hak negaranegara untuk mengendalikan untuk mengendalikan secara teori, merupakan alokasi kekuasaan publik. Secara teori, merupakan alokasi kekuasaan publik. Oleh karena itu, kewenangan ini otoritas semata-mata merupakan kewenangan publik .hanya bersifat publik .saja.²²

Hak menguasai ini bukan berarti negara memiliki tanah secara langsung, melainkan memiliki hak untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatannya oleh individu atau badan hukum, baik itu melalui pemberian hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya.

2. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak penguasaan yang memberikan serangkaian kewenangan, kewajiban, dan/atau larangan kepada pemegang hak untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dimilikinya. Apa yang boleh, wajib, atau dilarang untuk dilakukan terhadap tanah tersebut merupakan isi hak guna usaha dan menjadi tolok ukur atau

²² *Ibid.* hlm 34-35

pembeda antara berbagai jenis hak guna usaha atas tanah sebagaimana diatur dalam undang-undang.²³

Dengan adanya hak menguasai oleh negara seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yang berbunyi: "Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat".

Berdasarkan ketentuan tersebut, negara memiliki wewenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau diberikan kepada individu dan badan hukum yang memenuhi persyaratan tertentu. Wewenang ini diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan bahwa: "Berdasarkan hak menguasai dari negara seperti yang dimaksud dalam Pasal 2, ditetapkan berbagai jenis hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh individu, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum".

Sedangkan pada ayat (2) dinyatakan bahwa: "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, termasuk tubuh bumi, air, dan ruang di atasnya sejauh diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan pemanfaatan tanah tersebut, dalam

²³ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djumbatan, Jakarta, hal.283.

batas-batas yang ditentukan oleh undang-undang ini dan peraturan hukum yang lebih tinggi".

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021) mengatur berbagai aspek penting terkait hak atas tanah di Indonesia. Peraturan ini bertujuan memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang sudah terdaftar. Berbeda dengan regulasi sebelumnya, PP No. 18 Tahun 2021 tidak lagi mengakui keberadaan sertifikat sementara; sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk menjamin kepastian hukum atas hak tersebut. Ini merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah

Dengan demikian, PP No. 18 Tahun 2021 memberikan penjelasan yang lebih jelas dan konsisten mengenai pengaturan hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan dan masa berlaku Hak Guna Bangunan, serta memperbarui ketentuan-ketentuan yang dianggap tidak relevan berdasarkan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat berbagai jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, serta hak memungut hasil hutan. Selain itu, juga terdapat hak-hak lain yang diatur dalam peraturan-undangan lainnya, serta hak-hak yang bersifat sementara.

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA dan dapat diberikan oleh negara kepada antara masyarakat lain:

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak hak yang komprehensif, terkuat, dan diwariskan, yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Seseorang dapat memiliki atas tanah. Pemegang-pemegang hak ini memiliki kewenangan untuk memanfaatkan tanah sepenuhnya dari hak ini memiliki kekuatan untuk memanfaatkan tanah sepenuhnya. Tanpa batasan waktu tertentu, selama tidak bertentangan dengan undang-undang. Hak milik hanya diperuntukkan bagi mereka yang memiliki kewarganegaraan tunggal Indonesia. Tanah dengan status hak milik saja yang dapat diwakafkan. Hak ini merupakan jenis hak atas tanah yang paling kuat dan paling luas kewenangannya.²⁴

Dasar hukum yang mengatur mengenai Hak pakai yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 tahun 1960. Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa Hak Milik adalah hak yang memberikan wewenang terkuat dan terluas kepada pemiliknya untuk menggunakan tanah tersebut dalam segala bentuk selama tidak bertentangan dengan hukum apapun atau peraturan-peraturan.

Peraturan lain selain Undang-Undang no.5 tahun 1960 (UUPA) yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Mengatur mengenai pendaftaran Hak Milik

²⁴ “Adminuniv”, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria, <https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/> diakses pada tanggal 31 Agustus 2024 pk1.10.46

atas tanah, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 mengatur Hak Milik sebagai hak atas tanah yang paling kuat dan penuh, yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan sesuai dengan hukum Indonesia. Hak Milik memberikan hak penuh atas tanah, termasuk hak untuk menguasai, memanfaatkan, dan mengalihkan tanah. Sertifikat Hak Milik diterbitkan sebagai bukti kepemilikan hukum dan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. PP ini mengatur bahwa hak milik dapat dimiliki tanpa batasan waktu, tetapi harus mematuhi peraturan dan peraturan-undangan yang berlaku (PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Dalam PP No. 18 Tahun 2021, pengaturan Hak Milik tetap mempertahankan prinsip dasar hak ini sebagai hak yang terkuat dan terpenuh. Namun, peraturan ini menekankan pada penyederhanaan dan modernisasi proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat Hak Milik, termasuk penerapan teknologi digital untuk meningkatkan efisiensi. Selain itu, PP No. 18 Tahun 2021 memperjelas ketentuan mengenai hak milik untuk badan hukum dan memberikan panduan lebih rinci mengenai prosedur pendaftaran, perpanjangan, dan perubahan data hak milik. Tujuan dari pembaruan ini adalah untuk memberikan kepastian hukum

yang lebih baik dan mempercepat administrasi hak milik dalam konteks perkembangan ekonomi dan investasi yang dinamis (PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah).

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengolah tanah yang langsung dikuasai oleh negara untuk kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak ini memiliki jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Hak Guna Usaha dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 (UUPA) bisa dimiliki oleh individu berkewarganegaraan Indonesia atau perusahaan yang didirikan di Indonesia. Hak ini berlaku selama 25 tahun untuk perorangan dan 35 tahun untuk perusahaan, dan dapat diperpanjang hingga 25 tahun lagi.²⁵

Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 18 Tahun 2021 mengatur mengenai Hak Guna Usaha (HGU) dengan beberapa perbedaan signifikan. Dalam PP No. 24 Tahun 1997, HGU diartikan sebagai hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk keperluan pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan. HGU diberikan untuk jangka waktu maksimal 35 tahun dan dapat diperpanjang hingga 25 tahun, menjadikannya total 60 tahun. Subjek HGU meliputi Warga

²⁵ *Ibid.*

Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Proses pendaftaran HGU dalam PP ini mengharuskan pemegang hak untuk mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti hak (PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Di sisi lain, PP No. 18 Tahun 2021 memperbarui ketentuan mengenai HGU dengan menetapkan jangka waktu yang lebih panjang hingga 95 tahun. Ini terdiri dari pemberian awal selama 35 tahun, perpanjangan selama 25 tahun, dan pembaruan untuk 35 tahun berikutnya. Selain itu, PP ini memperkenalkan prosedur yang lebih jelas dan sederhana untuk perpanjangan, pembaruan, dan pendaftaran HGU, serta mendorong digitalisasi dan transparansi dalam penerbitan sertifikat. Subjek HGU masih meliputi WNI dan badan hukum Indonesia, tetapi PP No. 18 Tahun 2021 memberikan perhatian lebih pada kerjasama dengan pihak asing dan penyertaan modal asing sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pembaruan ini bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum, mempermudah investasi, dan menyesuaikan regulasi agraria dengan kebutuhan ekonomi saat ini (PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah).

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu. Pemegang HGB dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk membangun sesuai dengan peruntukan tanah.

Hak Guna Bangunan dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa:

- 1.) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan batas waktu maksimal 30 tahun.
- 2.) Jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang selama 20 tahun berdasarkan permintaan pemegang hak dan dengan mempertimbangkan keperluan serta kondisi bangunan yang ada.

Dengan demikian, Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik pribadi, dengan batas waktu maksimal 30 tahun. Berdasarkan Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), HGB hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan berlokasi di wilayah Indonesia.

Selain itu HGB merupakan salah satu hak atas tanah yang bersifat primer. HGB memiliki kedudukan yang penting dan

menjadi hak yang paling utama setelah HGU. Ini disebabkan oleh peran HGB sebagai salah satu penunjang utama dalam pembangunan berbagai sarana, seperti kompleks perumahan, pertokoan, dan sebagainya, yang saat ini berkembang dengan sangat cepat.²⁶

Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 mengatur tentang Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. HGB dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Untuk memperoleh HGB, tanah yang akan digunakan harus didaftarkan terlebih dahulu di Kantor Pertanahan. Setelah itu, penerbitan sertifikat HGB dilakukan sebagai bukti kepemilikan hak. Peraturan ini memberikan dasar hukum untuk memfasilitasi pembangunan infrastruktur dan properti, seperti perumahan, perkantoran, dan pusat perbelanjaan di atas tanah yang bukan milik pribadi (PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

PP No. 18 Tahun 2021 memperbarui beberapa ketentuan terkait HGB untuk meningkatkan kepastian hukum dan memudahkan

²⁶ Muchammad Agung Laksono, 2023, Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol.5, No.2, hlm.41.

proses investasi. Dalam PP ini, HGB tetap didefinisikan sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik pribadi, namun jangka waktu HGB dapat diberikan hingga 80 tahun, yang terdiri dari pemberian awal selama 30 tahun, perpanjangan selama 20 tahun, dan pembaruan untuk 30 tahun berikutnya. Peraturan ini juga menegaskan prosedur yang lebih jelas dan transparan untuk perpanjangan dan pembaruan HGB, serta memperkenalkan digitalisasi dalam proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat untuk meningkatkan efisiensi administrasi. Selain itu, PP No. 18 Tahun 2021 memberikan fleksibilitas yang lebih besar dalam penyertaan modal asing melalui HGB, dengan ketentuan yang harus tetap sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Dengan demikian, pembaruan ini dimaksudkan untuk menyesuaikan pengaturan hak atas tanah dengan kebutuhan ekonomi dan perkembangan investasi yang dinamis (PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah).

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan, merujuk pada kemampuan dan menggunakan dan/atauatau mengumpulkan barang dari tanah yang dikuasai negara atau dimiliki secara pribadi .mengumpulkan barang dari tanah yang dikuasai negara atau

dimilikinya. Sepanjang tidak bertentangan dengan konflik asas dan ketentuan peraturan perundang-undangan, hak tersebut memberikan kewenangan dan kewajiban menurut ketentuan yang tercantum dalam perjanjian dengan tanah atau dalam keputusan pemberian izin yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (Pasal 41 Undang - Undang Pokok Agraria)

Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 mengatur Hak Pakai sebagai hak untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yang tidak memiliki jangka waktu tertentu, tetapi dapat diberikan untuk jangka waktu yang diatur dalam perjanjian. Hak Pakai ini dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI), badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, serta orang asing yang memenuhi syarat tertentu. Pengaturan ini memberikan fleksibilitas dalam penggunaan tanah untuk berbagai keperluan, seperti perumahan, pendidikan, atau kegiatan sosial. Pendaftaran Hak Pakai dilakukan di Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti hak (PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

PP No. 18 Tahun 2021 memperbarui ketentuan mengenai Hak Pakai dengan menetapkan bahwa hak ini dapat diberikan untuk jangka waktu yang lebih terstruktur dan spesifik, yakni maksimal 70 tahun, yang terdiri dari pemberian awal selama 30

tahun dan perpanjangan selama 40 tahun. PP ini juga memperkenalkan prosedur yang lebih transparan dan efisien untuk pendaftaran dan perpanjangan Hak Pakai, termasuk penggunaan teknologi digital untuk meningkatkan administrasi. Selain itu, PP No. 18 Tahun 2021 memperjelas ketentuan mengenai hak Pakai bagi orang asing yang mendirikan badan hukum di Indonesia, dengan syarat-syarat yang ditetapkan untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembaruan ini bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum dan memfasilitasi penggunaan tanah untuk berbagai kepentingan yang lebih efektif di Indonesia (PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah).

B. Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak tanah terjadi pada saat hak atas tanah beralih dari pemilik sebelumnya ke pemilik baru sesuai dengan hukum yang berlaku. Ada dua metode untuk menjaga hak atas tanah, yaitu dengan cara untuk beralih atau dengan cara beralih. Beralih Merujuk pada pengalihan kepemilikan tanah tanpa melalui tindakan hukum dari pemiliknya, seperti warisan. Merupakan proses perpindahan hak milik tanah dengan tindakan

hukum oleh pemiliknya, misalnya melalui transaksi jual beli.²⁷ Untuk hak atas tanah dialihkan dari penjual ke pembeli, diperlukan tindakan hukum lain, yakni transfer kepemilikan secara resmi (Balik Nama).

Transfer kepemilikan secara resmi atau yang lebih populer dengan sebutan balik nama dilakukan untuk memperkuat perjanjian tersebut. Hak-hak yang dimiliki oleh pembeli adalah sebagai pemilik yang baru. Hingga mencegah kesalahan dan mengurangi. Konflik terjadi karena telah terjadi pengalihan kepemilikan tanah secara legal. Merupakan bukti kepemilikan tanah dalam konteks tersebut, sertifikat tanah memiliki peran penting sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Surat ini dikeluarkan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).²⁸

Diperlukan bukti otentik berupa sertifikat tanah untuk melakukan peralihan hak atas tanah, yang diperoleh melalui pendaftaran. Oleh karena itu, sangat penting untuk melakukan pendaftaran dengan baik. Perpindahan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain.²⁹

Meskipun tidak disebutkan dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960, istilah “sertifikat tanah” muncul dalam pasal 19 ayat (2) huruf c sebagai “surat tanda bukti hak”. Dalam kehidupan sehari-hari, surat tanda bukti ini sering

²⁷ “Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan”, Jenis –Jenis Peralihan Hak Atas Tanah, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/> ,diakses tanggal 1 Agustus 2024. Pkl.22.12.

²⁸ Dian Ekawati , Dwi Kusumo Wardhani, Dian Eka Prastiwi, Suko Prayitno, Agus Purwanto, 2022, Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang*, Vol.2., No. 1, hlm.91.

²⁹ Miftahul Khair Patahuddin,Harly Stanly,Muaja&Doortje Durin Turangan, 2022, pengaturan terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah menurut uu no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok - pokok agraria, *JURNAL Miftahul Khair Patahuddin*, hlm. 2-3.

dianggap sebagai sertifikat tanah. Jika ada terkait dengan tanah tersebut, pemilik tanah dapat menggunakan sertifikat tersebut sebagai bukti kepemilikan. Sertifikat memiliki peran penting dalam proses pengalihan kepemilikan tanah dengan tujuan mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak. Namun pada kenyataannya, sering terjadi berbagai masalah terkait sertifikat di masyarakat, contohnya adalah adanya sertifikat ganda dan tumpang tindih areal dalam dua sertifikat hak milik. Pemilik dapat mengalihkan hak miliknya kepada orang lain melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat, dan tindakan lain yang bertujuan untuk mengalihkan hak miliknya, sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Pasal 26 ayat (1), yang mengatur bahwa aktivitas tersebut dilindungi oleh Peraturan Pemerintah. Tujuan dari proses Pendaftaran Tanah dalam Hukum Tanah Nasional adalah untuk memperkuat bukti tentang terjadinya peralihan hak atas tanah.³⁰

Peralihan hak atas tanah dapat dibedakan berdasarkan dua faktor utama, yaitu karena peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peralihan hak karena peristiwa hukum terjadi secara otomatis, tanpa adanya kesepakatan atau tindakan dari pemilik tanah, seperti dalam hal pewarisan, di mana hak atas tanah berpindah kepada ahli waris ketika pemilik tanah meninggal dunia.³¹

³⁰ *Ibid.*

³¹ Santoso, Urip, 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.hlm.165

Peralihan hak karena peristiwa hukum terjadi secara otomatis, seperti dalam hal pewarisan. Sementara itu, peralihan hak karena perbuatan hukum terjadi atas dasar tindakan yang disengaja oleh pemilik tanah untuk memindahkan haknya kepada pihak lain. Contoh peralihan hak karena perbuatan hukum mencakup jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan sebagai modal dalam perusahaan, pemberian melalui wasiat, dan lelang.³²

1. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah

Di Indonesia, perlindungan hak atas tanah bergantung pada PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah direvisi dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa, transfer kepemilikan tanah dan rumah susun dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pengalihan hak lainnya, kecuali lelang harus ada akta dari PPAT yang sah sesuai peraturan yang berlaku.³³

2. Jenis-jenis Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam kepemilikan tanah, hak dapat dialihkan melalui metode jual beli, barter, hibah, lelang, warisan, pengikatan atau peleburan, serta cara lainnya. Berikut adalah penjelasan mengenai kepemilikan hak kepemilikan tanah :

a. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

³² Nuridin & Muhammad Wildan, 2020, Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 2, hlm.196.

³³ "Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan", *Op Cit.*

Pewarisan adalah pemindahan hak milik atas suatu benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada ahli waris yang ditunjuk, baik oleh orang yang meninggal tersebut maupun oleh pengadilan. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, kewajiban untuk mendaftarkan pengalihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36, yang menyatakan bahwa:

- 1.) Pemeliharaan data pendaftaran tanah wajib dilaksanakan, jika ada perubahan terhadap data fisik atau yuridis objek pendaftaran tanah yang sudah menjadi tanah .
- 2.) Pemegang hak diwajibkan untuk mendaftarkan perubahan tersebut di Kantor Pertanahan.

b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Hibah adalah perjanjian yang dilakukan pada saat pemberi hibah masih hidup, di mana barang diserahkan secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali untuk kepentingan penerima hibah, seperti diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdota. Setiap individu atau badan hukum boleh menerima hibah, kecuali jika undang-undang menyatakan mereka tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah melalui hibah tidak otomatis terjadi saat tanah diserahkan; perlu adanya bukti akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Pasal 1684 dan 1685 KUHPerdota menetapkan ketentuan-ketentuan tambahan mengenai penerimaan hibah oleh perempuan yang

bersuami dan anak di bawah umur. Selain itu, Pasal 1672 KUHPerdota menyatakan bahwa pemberi hibah dapat mengambil kembali barang yang dihibahkan jika penerima hibah dan keturunannya meninggal dunia lebih dahulu dari pemberi hibah, dengan syarat sudah ada perjanjian yang disepakati.

c. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Penjualan barang secara publik dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis disebut lelang. Terdapat dua jenis lelang: lelang eksekutorial, yang dilaksanakan untuk melaksanakan keputusan pengadilan atau penyertaan; dan lelang non-eksekutorial, yang dilakukan terhadap barang-barang milik badan pemerintah, BUMN, BUMD, atau hak tanah yang dimiliki oleh individu atau badan hukum.

d. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli³⁴

Jual beli tanah diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah pengalihan hak atas tanah dan bangunan. AJB harus dibuat di hadapan PPAT atau camat untuk daerah yang tidak memiliki PPAT. Dalam hukum perdata, jual beli tanah adalah perjanjian di mana satu pihak menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang disepakati. Meskipun perjanjian dianggap sah ketika kedua pihak sepakat, hak atas tanah tidak

³⁴ *Ibid.*

langsung berpindah sebelum adanya proses balik nama secara yuridis, yang bertujuan mengukuhkan hak-hak pembeli sebagai pemilik baru.

C. Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam proses peralihan hak atas tanah diperlukan untuk menentukan jenis peralihan hak atas tanah yang akan dilakukan, misalnya melalui jual beli, hibah, pewarisan, lelang, atau tukar menukar. Dari beberapa jenis peralihan ini akan menentukan prosedur dan dokumen yang dibutuhkan.

Pemilik tanah harus menampilkan akta yang disusun oleh PPAT yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kepala BPN pada saat melakukan pengalihan kepemilikan tanah. Hal ini sejalan dengan peraturan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1) dan (2) serta Pasal 38 ayat (1) dan (2), yang membahas tentang kepemilikan atas tanah. Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah, akan memberikan kepastian hukum mengenai proses jaminan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, dan sebagainya. Selain itu, juga akan menerima dokumen yang menunjukkan hak yang sah dan kuat atas tanah yang disebut sebagai sertifikat hak atas tanah.³⁵

Setiap pemindahan kepemilikan mengharuskan penggunaan dokumen khusus. Beberapa dokumen yang sering diperlukan mencakup:

³⁵ Dian Ekawati , Dwi Kusumo Wardhani, Dian Eka Prastiwi, Suko Prayitno, Agus Purwanto, *Op Cit.* hal.94-95.

Sertifikat Tanah adalah dokumen resmi yang menunjukkan kepemilikan sah atas sebidang tanah. Dokumen identitas yang diperlukan adalah KTP dan KK dari pihak yang terlibat. Izin pindah hak diperlukan jika tanah berlokasi di area tertentu atau memiliki aturan khusus. Akta Peralihan Hak: Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan jenis peralihannya, seperti Akta Jual Beli atau Akta Hibah. Bukti pembayaran pajak terdiri dari Pajak Penghasilan (PPh) yang harus disetor oleh penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar oleh pembeli.

PPAT akan melakukan verifikasi dokumen dan menyiapkan akta peralihan hak. Semua orang yang terlibat harus menandatangani dokumen ini di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengonfirmasi transfer kepemilikan. PPAT harus memastikan bahwa transaksi tersebut sah dan mematuhi semua peraturan hukum.

Setelah akta peralihan hak dibuat, langkah berikutnya adalah mendaftarkan peralihan tersebut ke Kantor Pertanahan: Mengajukan Pendaftaran: Pemilik baru mengajukan pendaftaran dengan menyerahkan akta peralihan dan dokumen pendukung lainnya. Verifikasi oleh Kantor Pertanahan: Kantor Pertanahan akan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen serta memastikan tidak ada sengketa atau masalah hukum lainnya terkait tanah tersebut. Pencatatan dan Penerbitan Sertifikat Baru: Jika semua persyaratan terpenuhi, Kantor Pertanahan akan mencatat

peralihan hak dalam buku tanah dan menerbitkan sertifikat baru atas nama pemilik baru.

Selama proses ini, pajak dan biaya administrasi seperti PPh, BPHTB, dan honorarium PPAT harus dibayar. Pembayaran ini merupakan syarat untuk melanjutkan proses pendaftaran dan peralihan hak. Setelah proses pendaftaran dan pembayaran pajak selesai, sertifikat tanah baru akan diterbitkan dan diserahkan kepada pemilik baru. Pada titik ini, proses peralihan hak atas tanah dianggap selesai dan sah menurut hukum.

D. Peralihan Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Islam

Berpijak pada hadis Nabi Muhammad SAW yang menyebutkan bahwa terdapat tiga macam barang yang boleh dimiliki secara bersama-sama, yaitu air, rumput atau tanah, dan api, ketentuan ini dikemukakan oleh Masjufuh Zuhdi.³⁶

Ketentuan dalam hadis tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 33 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Dasar 1945. Pasal 33 ayat (2) menyatakan bahwa cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai kebutuhan hidup masyarakat harus dikuasai oleh negara. Sedangkan Pasal 33 ayat (3) menetapkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan ini diuraikan lebih lanjut dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa

³⁶ Radinal Abraham, 2017, Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam, Lex Privatum, Vol. V, No. 1, hlm.51.

semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Artinya, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, agar tanah tersebut memberikan manfaat bagi kesejahteraan individu serta masyarakat dan negara.³⁷

Dalam hukum Islam, milik atau hak secara etimologis berarti memiliki sesuatu dan dapat bertindak bebas terhadapnya. Secara istilah, milik atau hak adalah kekhususan terhadap sesuatu yang memberi pemegangnya kewenangan menurut hukum Syara' untuk bertindak hukum secara bebas dan mengambil manfaatnya, selama tidak ada larangan dari Syara'. Meskipun seseorang dapat memiliki sesuatu secara khusus, tidak semua barang dapat dimiliki secara pribadi. Barang-barang tertentu yang dilarang untuk dimiliki secara pribadi harus dikelola atau diserahkan kepada negara atau penguasa. Dalam hukum Islam, ada beberapa cara untuk memperoleh atau memindahkan hak milik, yaitu melalui: 1. jual beli, 2. tukar-menukar, 3. infak, 4. sedekah, 5. hadiah, 6. wasiat, 7. wakaf, 8. pewarisan, 9. hibah, dan 10. zakat.³⁸

Menurut Hukum Islam, peralihan hak atas tanah adalah proses pemindahan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain yang dilakukan sesuai dengan cara dan prosedur yang ditetapkan oleh syariat. Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu metode yang diizinkan dalam Islam untuk memperoleh hak kepemilikan. Dalam hukum Islam, peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui dua cara:

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*

a. Warisan

Dalam pasal 171 (a) Kompilasi Hukum Islam, ada beberapa ketentuan umum mengenai kewarisan ini, yaitu: Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing.³⁹

Peralihan hak melalui pewarisan terjadi secara otomatis ketika pewaris meninggal dunia, yang menyebabkan perubahan pada data yuridis terkait dengan alas hak yang menjadi objek warisan. Untuk menjaga perlindungan hukum bagi ahli waris dan memastikan ketertiban dalam administrasi pendaftaran tanah, perubahan peralihan hak atas tanah harus didaftarkan setiap kali terjadi perubahan pada data fisik maupun data yuridis.⁴⁰

Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah dalam proses pewarisan, seperti yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 yang sekarang direvisi menjadi PP No.18 tahun 2021 wajib diserahkan. Pendaftaran peralihan hak hanya dapat dilakukan setelah hak yang bersangkutan terdaftar atas nama pewaris. Jika ahli waris hanya satu orang, pendaftaran peralihan hak dilakukan atas nama orang tersebut dengan menunjukkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Namun, jika terdapat lebih dari satu ahli waris, pendaftaran peralihan hak harus disertai

³⁹ Pasal 171 (a) Kompilasi Hukum Islam

⁴⁰ Siti Maghfirotn Ni'mah, 2019, Peralihan Hak Milik Tanah Waris Dalam Hukum Islam, *Jurnal Unair*, Vol.2., No.2. hlm. 228. <https://e-journal.unair.ac.id/MI/article/view/13413/pdf>

dengan akta pembagian waris yang mencantumkan keterangan mengenai hak atas tanah.⁴¹

Dalam hukum Islam, pewarisan diatur dengan jelas dalam Al-Qur'an, khususnya dalam Surat An-Nisa' Ayat 11 dan 12, yang memberikan pedoman tentang pembagian harta warisan.

نِسَاءً كُنَّ فَإِنَّ الْأُنثَيْنِ حَظٌّ مِثْلُ الذَّكَرِ ۖ أَوْلَادِكُمْ فِي اللَّهِ يُوصِيكُمُ
وَلِأَبْوَابِهِ ۖ النِّصْفُ فَلَهَا وَاحِدَةً كَانَتْ وَإِنْ ۖ تَرَكَ مَا تُلْنَا فَلَهُنَّ اثْنَتَيْنِ فَوْقَ
وَلَدٌ لَهُ يَكُنْ لَمْ فَإِنَّ ۖ وَلَدٌ لَهُ كَانَتْ إِنْ ۖ تَرَكَ مِمَّا السُّدُسُ مِنْهُمَا وَاحِدٍ لِكُلِّ
بَعْدٍ مِنْ ۖ السُّدُسُ فَلِأُمَّهِ إِخْوَةٌ لَهُ كَانَ فَإِنَّ ۖ التُّلْتُ بِفِئْلٍ أَبَوَاهُ وَوَرِثَهُ
لَكُمْ أَقْرَبُ أَيُّهُمْ تَدْرُونَ لَا وَأَبْنَاؤُكُمْ أَبَاؤُكُمْ ۖ دِينَ أَوْ بِهَا يُوصِي وَصِيَّةٍ
حَكِيمًا عَلِيمًا كَانَ اللَّهُ إِنَّ ۖ اللَّهُ مِّنْ فَرَضًا ۖ نَفْعًا⁴²

Surat An-Nisa' Ayat 11 menjelaskan bahwa bagian hak seorang anak laki-laki adalah dua kali lipat dari bagian anak perempuan. Jika yang diwarisi adalah lebih dari satu perempuan, mereka berhak mendapatkan dua pertiga dari total harta warisan. Sebaliknya, jika hanya ada satu perempuan, dia berhak atas separuh dari harta tersebut. Sementara itu, bagi kedua orang tua, masing-masing mendapatkan sepertiga dari harta warisan jika yang meninggal dunia memiliki anak. Jika tidak memiliki anak dan hanya meninggalkan kedua orang tua, maka ibunya mendapatkan sepertiga

⁴¹ *Ibid.*

⁴² Alquran Surah An-Nisa ayat 11

dari harta, dan jika ada saudara-saudara, ibunya mendapatkan seperenam, setelah dipenuhi wasiat dan utangnya.

كَانَتْ وَإِنْ ۖ أَزْوَاجُهُمْ تَرَكَ مَا مِنْ لِلرِّجَالِ مَا وَفَصْلُ
عَلِيمًا كَانَ اللَّهُ إِنَّ ۖ قُدْمَةَ بَعْدَ وَمَا تَرَكَ أُمَّ مِنْ قِسْمًا لِامْرَأَةٍ
حَكِيمًا⁴³

Surat An-Nisa' Ayat 12 menambahkan ketentuan mengenai bagian harta untuk pasangan. Jika istri yang meninggal dunia tidak memiliki anak, suami mendapatkan seperenam dari harta warisan, sedangkan istri mendapatkan seperdelapan dari harta warisan yang ditinggalkan suami, jika suami memiliki anak. Namun, jika suami tidak memiliki anak, istri mendapatkan seperempat dari harta yang ditinggalkan suami, setelah dipenuhi wasiat dan utangnya.

Pewarisan dalam hukum Islam juga harus mematuhi ketentuan agama dan hukum yang berlaku. Peralihan hak milik atas tanah melalui pewarisan harus dilakukan secara sah dan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan untuk memastikan tidak ada pelanggaran. Setiap ahli waris harus menerima haknya secara adil, sesuai dengan ketentuan agama dan hukum. Proses ini melibatkan pendaftaran hak waris dan perubahan data pada sertifikat tanah, yang harus dilakukan dengan hati-hati agar tidak menimbulkan masalah hukum dan agama.

⁴³ Alquran Surah An-Nisa ayat 12

Peralihan hak milik atas tanah akibat pewarisan dalam Hukum Islam dilakukan sesuai dengan ketentuan agama yang berlaku. Jika seorang ahli waris melakukan peralihan hak milik atas sertifikat tanah tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya, dan secara sengaja menghilangkan informasi mengenai asal-usul atau jumlah ahli waris yang ada, tindakan tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran hukum. Perbuatan ini tidak hanya melanggar prosedur hukum yang berlaku, tetapi juga bertentangan dengan prinsip-prinsip agama.⁴⁴

Keabsahan peralihan hak milik atas tanah akibat pewarisan yang tidak mengikuti prosedur dapat dianggap batal demi hukum dan dianggap tidak pernah terjadi. Artinya, sertipikat lama yang diterbitkan sebelum pewaris meninggal tetap berlaku, sedangkan sertipikat baru yang diterbitkan dinyatakan tidak sah dan bisa ditarik. Dengan begitu, tujuan awal dari pendaftaran peralihan sertipikat tanah dapat dikembalikan untuk menjamin rasa aman dan kepastian hukum, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.⁴⁵

b. Akad (Transaksi)

Kata "*aqad*" berasal dari bahasa Arab yang berarti ikatan atau kewajiban, dan juga sering diartikan sebagai kontrak atau perjanjian. Istilah ini merujuk pada pembentukan ikatan kesepakatan. Ketika dua pihak melakukan perjanjian, itu disebut *aqad*, yaitu sebuah ikatan timbal

⁴⁴ *Ibid.* hlm.230.

⁴⁵ *Ibid.* hlm.230.

balik dalam satu waktu. Kewajiban yang muncul dari aqad disebut "*uqud*".⁴⁶

Akad secara istilah adalah hubungan antara ijab dan qabul yang sesuai dengan ketentuan syariat, dan memiliki dampak pada objek perikatan. "Sesuai dengan kehendak syariat" berarti setiap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih harus sejalan dengan hukum Islam. Jika perikatan tersebut bertentangan dengan syariat, seperti kesepakatan untuk melakukan riba, penipuan, atau merampas harta orang lain, maka akad tersebut dianggap tidak sah. Sementara, "berpengaruh pada objek perikatan" berarti adanya perpindahan hak milik dari satu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak lain (yang menerima qabul).⁴⁷

Akad merupakan inti dari setiap transaksi dalam Islam, yang tidak hanya mencakup transaksi jual beli, tetapi juga perjanjian sewa, kerja sama bisnis, hingga hibah dan wakaf. Dalam setiap akad, kedua belah pihak harus mencapai kesepakatan yang tidak melanggar prinsip-prinsip syariah, menjaga keadilan, dan menjamin bahwa tidak ada pihak yang dirugikan. Perpindahan hak milik dalam akad bukan hanya mencakup benda fisik, tetapi juga bisa berupa hak, tanggung jawab, atau kewajiban yang telah disepakati bersama.

Menurut Subekti, perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau pihak, di mana satu pihak berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

⁴⁶ Darmawati H, 2018, AKAD DALAM TRANSAKSI EKONOMI SYARI'AH, *Sulesana*, Vol.12, No.2, hlm.144

⁴⁷ *Ibid.* hlm.145.

Sementara itu, perjanjian didefinisikan oleh Subekti sebagai suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu. Perjanjian ini kemudian menciptakan hubungan di antara kedua pihak yang disebut perikatan. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa perikatan muncul sebagai hasil dari adanya perjanjian. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1233 KUH Perdata, perjanjian merupakan salah satu sumber utama yang menimbulkan perikatan.⁴⁸

Dalam Al-Qur'an, terdapat beberapa ayat yang mengatur tentang akad atau perjanjian dalam konteks peralihan hak milik atas tanah. Meskipun Al-Qur'an tidak secara eksplisit membahas peralihan hak milik tanah dalam konteks yang sangat rinci seperti dalam peraturan tanah modern, prinsip-prinsip dasar mengenai akad dan transaksi dapat diterapkan pada peralihan hak milik tanah.

Salah satu bentuk akad yang diatur dalam Al-Qur'an adalah jual beli. Jual beli merupakan transaksi yang sah dalam hukum Islam, dan prinsip-prinsipnya dapat diterapkan pada peralihan hak milik tanah.

1) Al-Quran

QS. Al-Maidah Ayat 1 :

مَا إِلَّا الْأَنْعَامَ بِهَيْبَةٍ لَكُمْ أُحِلَّتْ ۖ بِالْعُقُودِ أَوْفُوا أَمَنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَا
يُرِيدُ مَا يَحْكُمُ اللَّهُ إِنَّ ۖ حُرْمٌ وَأَنْتُمْ الصَّيِّدِ مُحَلِّي غَيْرَ عَلَيْكُمْ يُنَلَّى

⁴⁸ *Ibid.* hlm.146

Terjemahan : "Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu (memakan) binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu (larangannya), dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan kehendak-Nya." Ayat ini menggarisbawahi betapa pentingnya kejujuran dan kepatuhan terhadap perjanjian, baik dalam hubungan manusia dengan Allah maupun dengan sesama manusia.

QS. Al-Baqarah Ayat 275, Allah berfirman:

الشَّيْطَانُ مَيْتَخَبَطٌ الَّذِي يَقُومُ كَمَا إِلَّا يَقُومُونَ لَا الرَّبَّ يَاكُلُونَ الَّذِينَ
الْبَيْعِ اللَّهُ وَأَحَلَّ ۖ الرَّبَّ مِثْلَ الْبَيْعِ إِنَّمَا ۖ قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ ۖ الْمَسَّ مِنْ
وَأَمْرُهُ ۖ سَلَفَ مَا فَلَهُ فَانْتَهَىٰ رَبِّهِ مِّنْ مَّوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمَنْ ۖ الرَّبَّ وَحَرَّمَ
خَالِدُونَ فِيهَا هُمْ النَّارِ أَصْحَابُ فَأُولَٰئِكَ آدَعُ وَمَنْ ۖ اللَّهُ إِلَيَّ

Terjemahan: "Hai orang-orang yang beriman, jika kalian saling berhutang dengan suatu utang hingga waktu yang ditentukan, maka hendaklah dicatat. Hendaklah seorang penulis di antara kalian menulis dengan adil."⁴⁹ Ayat ini menegaskan pentingnya pencatatan dan keadilan dalam perjanjian, yang juga berlaku untuk perjanjian sewa menyewa tanah.

QS. Al-Baqarah Ayat 282 :

⁴⁹ Al Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 275

وَلْيَكْتُبْ فَاكْتُبُوهُ^ط يَوْمَ مَسَمَّ آجَلٍ إِلَىٰ يَدَيْنِ تَدَايِنْتُمْ إِذَا آمَنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
وَلْيُمِلِّ فَلْيَكْتُبْ^ط اللَّهُ عَمَّهُ كَمَا يَكْتُبَ أَنْ كَاتِبُ يَأْبَ وَلَا بِالْعَدْلِ كَاتِبُ بَيْنَكُمْ
عَلَيْهِ ذِي الْأَ كَانِ فَإِنْ شَيْئًا مِنْهُ يَبْخَسُ وَلَا رَبَّهُ اللَّهُ وَلَيَتَّقِ الْحَقُّ عَلَيْهِ الَّذِي
بِالْعَدْلِ وَلِيَّهُ فَلْيُمِلِّ هُوَ يُمِلُّ أَنْ يَسْتَطِيعَ لَا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ سَفِيهًا الْحَقُّ
مِمَّنْ وَأَمْرَاتِنِ فَرَجُلٍ رَجُلَيْنِ يَكُونَا لَمْ فَإِنْ رَجَالِكُمْ مِنْ شَهِيدَيْنِ وَاسْتَشْهِدُوا
يَأْبَ وَلَا الْأُخْرَىٰ إِحْدَاهُمَا فَتَذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا تَضَلَّ أَنْ الشُّهَدَاءِ مِنْ تَرْضَوْنَ
ذَلِكَمَ آجَلِهِ إِلَىٰ كَبِيرًا أَوْ صَغِيرًا تَكْتُبُوهُ أَنْ تَسْمُوا وَلَا دُعُوا مَا إِذَا الشُّهَدَاءُ
حَاضِرَةً تِجَارَةً تَكُونُ أَنْ إِلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا وَادْنَىٰ دَعَلِشَّهَا وَأَقَوْمُ اللَّهِ عِنْدَ أَقْسَطُ
وَلَا تَبَايَعْتُمْ إِذَا وَأَشْهَدُوا تَكْتُبُوهُمَا إِلَّا جُنَاحٌ عَلَيْكُمْ فَلَيْسَ بَيْنَكُمْ تُدِيرُونَهَا
اللَّهُ وَيُعَلِّمُكُمْ اللَّهُ وَاتَّقُوا بِكُمْ فَسَوْفَ أَنَّهُمْ تَفْعَلُوا وَإِنْ هُ شَهِيدٌ وَلَا كَاتِبٌ يُضَارُّ
عَلَيْمٌ شَيْءٍ بِكُلِّ وَاللَّهُ

Terjemahannya : "Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah dia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakkan dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun dari utangnya. Jika orang yang berutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak

mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridai, supaya jika seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberikan keterangan) apabila mereka dipanggil, dan janganlah kamu bosan menuliskannya, baik kecil maupun besar sampai batas waktu pembayarannya.⁵⁰ Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih mendekati kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu (jika) kamu tidak menuliskannya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan jangan (pula) saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu." Ayat ini menegaskan bahwa akad dalam Islam bukan hanya soal kesepakatan verbal, tetapi harus dilakukan dengan tertib, adil, dan didukung dengan saksi dan pencatatan agar kedua pihak terlindungi dari potensi konflik.

QS. Al Baqarah ayat 188 :

⁵⁰ Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 282

فَرِيقًا لِّتَأْكُلُوا الْحَكَّامَ إِلَىٰ بِهَآ وَتُدْلُوا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ كُمْ أَمْوَالًا تَأْكُلُوا وَلَا

□ تَعْلَمُونَ وَأَنْتُمْ بِالْإِثْمِ النَّاسِ أَمْوَالِ مَنْ

Terjemahannya :

“Janganlah kalian memakan harta sesama kalian dengan cara yang tidak benar, dan jangan membawa urusan harta tersebut kepada hakim dengan tujuan untuk memakan sebagian harta orang lain secara tidak adil, padahal kalian mengetahui bahwa itu adalah perbuatan dosa.”⁵¹

Ayat ini menekankan pentingnya kejujuran dan keadilan dalam setiap transaksi atau kesepakatan. Dalam Islam, akad atau perjanjian harus dilandasi oleh prinsip kejujuran dan saling ridha antara para pihak. Jika akad atau perjanjian dilandasi dengan niat yang batil, seperti memperoleh keuntungan dari pihak lain dengan cara yang tidak adil, maka akad tersebut tidak sah menurut hukum syariat. Dengan demikian, ayat ini memberikan pedoman moral yang kuat dalam menjalankan perjanjian, mengingatkan bahwa perikatan yang dilakukan harus selaras dengan prinsip keadilan dan kebenaran, serta tidak merugikan pihak lain.

QS.Al Jumua ayat 9 :

ذِكْرٍ إِلَىٰ فَاَسْعَوْا الْجُمُعَةَ يَوْمٍ مِنَ الصَّلَاةِ نُودِيَ إِذَا أَمَّنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا

تَعْلَمُونَ كُنْتُمْ إِنْ لَكُمْ خَيْرٌ ذَلِكَمُ النَّبِيعِ وَدَرُوا اللَّهَ

Terjemahannya :

⁵¹ Al Quran Surah Al Baqarah Ayat 188

"Wahai orang-orang yang beriman, ketika panggilan untuk melaksanakan salat Jumat dikumandangkan, segera ingatlah kepada Allah dan tinggalkanlah aktivitas jual beli. Hal ini lebih baik bagi kalian jika kalian memahami."⁵²

Ayat ini menunjukkan bahwa dalam Islam, ada prioritas yang harus diutamakan, terutama dalam hal ibadah. Dalam konteks akad atau perjanjian, prinsip ini mengajarkan bahwa meskipun perjanjian atau transaksi adalah penting, kewajiban terhadap Allah dan pelaksanaan ibadah tidak boleh diabaikan. Jika sebuah perjanjian atau akad dilakukan, harus dipastikan bahwa tidak menghalangi kewajiban agama yang lebih penting, seperti salat.

2) Hadis

Hadis-hadis mengenai mu'amalah dalam hadis memberikan rincian yang lebih spesifik dibandingkan dengan Al-Qur'an, meskipun tidak membahas hal-hal yang sangat detail. Beberapa hadis yang relevan adalah sebagai berikut:

Dari Abdurrahman bin Syimasah, ia mendengar 'Uqbah bin 'Amir mengatakan bahwa Rasulullah SAW bersabda: Seorang Muslim adalah saudara bagi Muslim lainnya; tidak boleh seseorang membeli barang yang sedang dibeli oleh saudaranya, dan tidak boleh meminang calon yang sudah dilamar oleh saudaranya sebelum calon tersebut ditinggalkan."

⁵² Al Quran Surah Al Jumuah Ayat 9

Rasulullah SAW juga bersabda: Orang-orang Muslim memiliki hak bersama dalam tiga hal, yaitu: penggunaan rumput, air, dan api.⁵³



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

⁵³ *Op.Cit.* hlm.150.

A. Proses Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Tanah di Kantor PPAT **Bambang Purnomo Widodo, SH.**

Dalam Pasal 16 (1) UUPA mengatur hak penting atas tanah Ini adalah hak yang terkuat dan terlengkap atas tanah tersebut. Pertunjukan terkuat Jangka waktu kepemilikannya tidak terbatas dan kepemilikannya juga telah habis masa berlakunya Hanya dengan “bukti hak” kita bisa mempunyai kekuatan. Benar-benar berarti kepemilikan memberi pemilik hak penggunaan tanpa batas.⁵⁴

Dalam proses balik nama sertifikat, penulis membatasi pada proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah.

Pengalihan adalah perbuatan hukum yang dengan sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah dari pemberi hibah kepada penerima pengalihan.⁵⁵ Pasal 20 (2) UUPA menetapkan bahwa hak milik dapat dialihkan dan dipindahtangankan. “Perubahan maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (disengaja) Melainkan karena peristiwa hukum (tidak disengaja) misalnya warisan. Pada saat yang sama, "transfer" menunjukkan niat tindakan hukum terhadap hak milik.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah adalah dengan menjual tanah tersebut Beli tanah. Dalam praktik penjualan tanah saat ini diharapkan ada Kepastian hukum dapat menjamin keberlangsungan kegiatan tersebut melalui pengembalian Judul sertifikat

⁵⁴ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta , hlm. 237.

⁵⁵ *Ibid.*

hak atas tanah. Nama Sertifikat Hak Milik Tanah Terbalik Perbuatan hukum mengalihkan hak-hak lain dengan cara menjual, tetapi Peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta Diproduksi oleh PPAT berlisensi. Artinya setiap pengalihan hak Kepemilikan tanah dengan cara dijual, ditukar atau dihadiahkan haruslah Dikembangkan sebelum PPAT. Akta jual beli hak atas tanah ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai salah satu syarat sebagai berikut: Mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan yang akan Dampak terhadap kepastian hukum status tanah.⁵⁶

Diketahui dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah, ada 3 (tiga) tahap yang harus dilakukan, yaitu: Pertama, tahap persiapan sebelum melakukan proses jual beli tanah. Kedua, tahap pembuatan BPHTB bagi pembeli dan PPH bagi penjual. Ketiga, tahap pembuatan akta jual beli (AJB). Keempat, tahap balik nama sertifikat tanah yang akan dijual. Berikut ini adalah penjelasan lebih rinci mengenai tahap-tahap tersebut:⁵⁷

1. Tahap Persiapan Sebelum Melakukan Jual Beli Tanah

Langkah awal yang harus dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum melakukan transaksi jual-beli tanah adalah dengan mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini disebabkan oleh kewajiban hukum bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan secara

⁵⁶ Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, hal.30

⁵⁷ Atik Sri Hatyati, Staff PPAT Bambang Purnomo Widodo SH., Wawancara Pribadi, Semarang, Kamis 12 September 2024, Pukul 10.00 WIB.

informal. Sebelum transaksi dimulai, PPAT akan menjelaskan prosedur serta syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli.

Pada umumnya, sebelum melanjutkan proses jual-beli hak atas tanah, PPAT akan melakukan verifikasi sertifikat hak atas tanah ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) serta melakukan pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk keperluan ini, PPAT akan meminta sertifikat tanah asli dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB dari pihak penjual.

Saat melakukan jual-beli tanah, perlu diperhatikan status tanah tersebut. Terdapat kemungkinan tanah belum memiliki sertifikat resmi dan masih berupa tanah adat atau tanah negara. Oleh karena itu, riwayat kepemilikan tanah harus diperiksa melalui surat pernyataan dari kantor kelurahan, agar status kepemilikannya jelas. Jual beli tanah yang bersertifikat cenderung lebih mudah dilakukan dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Namun, meskipun tanah sudah bersertifikat, tetap diperlukan pemeriksaan sertifikat terlebih dahulu.

Pemeriksaan sertifikat dilakukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dan buku tanah di Kantor Pertanahan. PPAT melakukan verifikasi untuk memastikan bahwa tanah yang akan dijual tidak sedang terlibat dalam sengketa hukum, tidak dijadikan jaminan, tidak dalam penyitaan, atau tidak diblokir. Jika terdapat catatan di buku tanah di BPN, penjual harus membersihkan catatan tersebut sebelum transaksi dilanjutkan.

Misalnya, jika ada pemblokiran, blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu. Penjual juga diwajibkan menyertakan surat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa hukum.

Selain pemeriksaan sertifikat tanah ke BPN, PPAT juga memeriksa STTS dan SPPT PBB untuk memastikan tidak ada tunggakan pajak. Pemeriksaan ini juga digunakan untuk menghitung biaya dan pajak yang menjadi tanggung jawab masing-masing pihak berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Setelah pemeriksaan sertifikat dan PBB selesai, sebelum transaksi jual-beli dilakukan atau sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB), terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli untuk menjamin keabsahan dan kelancaran transaksi. Saat menghadap PPAT untuk pembuatan AJB, syarat-syarat tersebut antara lain:

- a. Syarat yang harus dipenuhi oleh penjual meliputi:
 - 1.) Sertifikat asli tanah yang akan dijual;
 - 2.) Fotocopy KTP;
 - 3.) Fotocopy Kartu Keluarga (KK);
 - 4.) Print Out Bukti Bayar PBB;
 - 5.) Fotocopy SPPT PBB tahun terakhir;
 - 6.) Foto Lokasi / Rumah ;
 - 7.) Share Lokasi menggunakan aplikasi GPS Map Camera
 - 8.) Surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa.
- b. Syarat yang harus dipenuhi oleh pembeli meliputi:

- 1.) Fotocopy KTP;
- 2.) Fotocopy KK;
- 3.) Uang untuk pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT.

Apabila syarat-syarat tersebut sudah terpenuhi semua, maka penjual dan pembeli harus menyerahkan persyaratan tersebut kepada PPAT dan selanjutnya PPAT akan memproses transaksi jual beli hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pihak pembeli.

2. Tahap pembuatan BPHTB bagi pembeli dan PPH bagi penjual

BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) merupakan pungutan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Aturan mengenai pungutan ini diatur dalam Pasal 1 angka 43 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa hak atas tanah meliputi hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, serta bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut. Objek pajak BPHTB meliputi setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Ini mencakup berbagai bentuk perolehan seperti pembelian, hibah, warisan, atau bentuk lain yang menyebabkan perpindahan hak atas tanah atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain. Oleh karena itu, transaksi yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, baik berupa jual beli maupun bentuk peralihan

lainnya, akan dikenakan pungutan BPHTB sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam konteks transaksi jual beli tanah dan bangunan, BPHTB dikenakan kepada pembeli sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan tersebut. Artinya, pembeli bertanggung jawab untuk membayar pajak BPHTB berdasarkan nilai transaksi atau nilai objek pajak yang ditetapkan. Pajak ini merupakan salah satu komponen penting yang harus dipertimbangkan oleh pembeli dalam melakukan transaksi properti.

Sementara itu, pihak penjual tanah atau bangunan juga memiliki kewajiban pajak tersendiri. Penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) atas hasil penjualannya. Pajak ini berbeda dengan BPHTB yang dikenakan kepada pembeli, namun keduanya berhubungan dengan transaksi yang sama. Dengan demikian, baik penjual maupun pembeli memiliki tanggung jawab perpajakan dalam setiap transaksi jual beli tanah dan bangunan.

Secara keseluruhan, peraturan mengenai BPHTB dan PPh bertujuan untuk memastikan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam transaksi tanah dan bangunan membayar pajak sesuai dengan porsinya. Hal ini tidak hanya menciptakan kewajiban pajak bagi kedua belah pihak, tetapi juga menjaga keteraturan dan keadilan dalam sistem perpajakan yang terkait dengan transaksi properti.

Kewajiban yang harus dipenuhi dalam pembuatan BPHTB antara lain sebagai berikut :

- a. Melampirkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB,
- b. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB untuk tahun berjalan,
- c. Fotocopy KTP dari wajib pajak. Selain itu, wajib disertakan fotokopi
- d. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau struk ATM sebagai bukti pembayaran PBB untuk 5 tahun terakhir,
- e. Fotocopy bukti kepemilikan tanah seperti sertifikat, akta jual beli, letter C, atau girik.

Semua dokumen tersebut harus dilengkapi agar proses transaksi dan pemenuhan kewajiban perpajakan berjalan lancar.

Dalam transaksi jual beli tanah atau bangunan, penjual harus memenuhi beberapa persyaratan terkait Pajak Penghasilan (PPh). Persyaratan tersebut meliputi :

Fotocopy KTP dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) penjual,

Fotocopy sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan, serta akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penjual wajib melampirkan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh sebagai bukti bahwa pajak penghasilan atas transaksi tersebut telah dibayar.

Memenuhi persyaratan ini penting agar proses perpajakan penjualan berjalan lancar dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Rumus untuk menghitung tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah mengalikan tarif pajak sebesar 5% dengan Dasar Pengenaan Pajak, yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Rumus ini menjadi dasar perhitungan dalam menentukan jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh pembeli tanah atau bangunan.

Besarnya NPOPTKP di setiap daerah dapat bervariasi, namun sesuai dengan ketentuan Pasal 87 ayat (4) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), nilai minimal NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp60 juta untuk setiap wajib pajak. Artinya, pembeli tanah atau bangunan di wilayah manapun setidaknya mendapatkan pengurangan sebesar Rp60 juta sebelum penghitungan pajak BPHTB dilakukan.

Namun, ada pengecualian untuk perolehan hak yang berasal dari warisan atau hibah wasiat. Apabila perolehan ini diterima oleh seseorang yang memiliki hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan langsung satu derajat ke bawah, termasuk istri, maka NPOPTKP yang diberikan lebih besar, yaitu minimal sebesar Rp300 juta. Hal ini memberikan kelonggaran yang lebih besar bagi perolehan hak yang sifatnya diwariskan dalam keluarga.

Jumlah pokok pajak BPHTB yang harus dibayar dihitung dengan mengalikan tarif pajak 5% dengan NPOP setelah dikurangi NPOPTKP. Setelah nilai NPOP dikurangi dengan NPOPTKP, barulah tarif pajak diterapkan untuk mendapatkan besaran BPHTB yang terutang. Ini memastikan bahwa tidak semua nilai objek pajak dikenai tarif secara penuh.

NPOPTKP sendiri adalah nilai pengurangan yang diberikan terhadap NPOP sebelum pajak BPHTB dihitung. Pengurangan ini bertujuan untuk memberikan keringanan pajak kepada pembeli, sehingga hanya nilai objek pajak di atas batas NPOPTKP yang dikenakan pajak.

Contoh perhitungan BPHTB dan PPh di kantor . dan PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH. Sebagai berikut : Dalam transaksi jual beli sebidang tanah kosong di Semarang dengan luas 1.000 meter persegi, harga kesepakatan antara penjual dan pembeli ditetapkan sebesar Rp2.000.000 per meter, sehingga nilai transaksi atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) menjadi Rp2.000.000.000. Dengan NJOP sebesar Rp1.000.000 per meter dan NJOPTKP sebesar Rp80.000.000 untuk wilayah Semarang, besaran Pajak Penghasilan (PPh) yang harus dibayar oleh penjual adalah 5% dari NPOP, yaitu $5\% \times \text{Rp}2.000.000.000$, menghasilkan PPh sebesar Rp100.000.000. Sementara itu, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar oleh pembeli dihitung dengan mengurangi NPOP

dengan NPOPTKP, sehingga $5\% \times (\text{Rp}2.000.000.000 - \text{Rp}80.000.000)$, menghasilkan BPHTB sebesar Rp96.000.000.

Jadi, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) merupakan kewajiban pajak yang harus dipenuhi dalam setiap transaksi jual beli tanah dan bangunan. BPHTB dikenakan kepada pembeli dengan tarif 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), yang nilainya bervariasi tergantung daerah. PPh, di sisi lain, dikenakan kepada penjual dengan tarif 5% dari NPOP. Kedua pajak ini memastikan bahwa setiap pihak memiliki tanggung jawab perpajakan dalam transaksi properti. Pemenuhan dokumen seperti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), fotokopi KTP, NPWP, serta bukti kepemilikan tanah sangat penting agar proses perpajakan berjalan lancar. Contoh perhitungan menunjukkan bahwa dalam transaksi tanah seluas 1.000 meter persegi di Semarang, PPh yang harus dibayar adalah Rp100.000.000, sementara BPHTB yang dibebankan kepada pembeli adalah Rp96.000.000. Keseluruhan proses ini bertujuan untuk menjaga keadilan dalam sistem perpajakan properti.

3. Tahap Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB) didasarkan pada Pasal 37, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli adalah dokumen resmi yang menjadi bukti sah

adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Akta ini harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kini telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang merupakan bagian dari implementasi Undang-Undang Cipta Kerja. PP No. 18 Tahun 2021 memperkenalkan beberapa penyederhanaan dan percepatan dalam proses pendaftaran tanah, termasuk dalam hal peralihan hak melalui jual beli. Peraturan baru ini bertujuan untuk memberikan kemudahan dan kepastian hukum yang lebih baik dalam proses pendaftaran tanah, dengan memperkuat sistem elektronik dan digitalisasi dokumen pertanahan, yang juga berdampak pada percepatan proses pembuatan Akta Jual Beli.

Dengan diterbitkannya PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai penyempurnaan dari PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menurut pertimbangan (bagian c) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dinilai sudah tidak dapat lagi sepenuhnya menunjang tercapainya hasil yang lebih nyata dalam Pembangunan Nasional, oleh karena itu perlu dilakukan penyempurnaan.⁵⁸

Persiapan yang biasanya dilakukan oleh PPAT sebelum membuat akta jual beli, antara lain: Sebelum membuat akta jual beli (AJB) PPAT

⁵⁸ Allan Setiawan Maniwu, Roy V. Karamoy, Marthin Doodoh, Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, hlm.6, (diunduh dari <https://ejournal.unsrat.ac.id>)

harus melakukan pemeriksaan keaslian sertifikat di Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Penjual wajib menyetor PPh apabila harga jual tanah lebih dari Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) di bank persepsi atau kantor pos. Selain itu, beberapa persyaratan yang harus ada dalam pembuatan Akta Jual Beli adalah;

- a. Adanya objek yang akan dipindahkangankan.
- b. Kesepakatan kedua belah pihak.
- c. Surat Kuasa apabila diperlukan.
- d. Melakukan pengecekan sertifikat keaslian.
- e. Melunasi BPHTB.
- f. Akta dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli dan 1 (satu) lembar untuk pembeli.

Ketentuan-ketentuan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) adalah sebagai berikut:

- a. Akta harus dibuat dengan kehadiran penjual dan calon pembeli atau perwakilan yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- b. Pembuatan akta harus disaksikan oleh minimal dua orang saksi, yang biasanya dari perangkat desa jika melalui PPAT Sementara (camat), atau dua pegawai dari Kantor PPAT jika melalui PPAT resmi.

- c. PPAT akan membacakan isi akta dan menjelaskan maksud pembuatannya, serta menanyakan apakah transaksi sudah lunas atau belum.
- d. Setelah isi akta disetujui, penjual, calon pembeli, saksi-saksi, dan PPAT akan menandatangani akta tersebut.
- e. Akta dibuat dalam dua lembar asli, satu disimpan di Kantor PPAT dan satu diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran balik nama.
- f. Salinan akta akan diberikan kepada penjual dan pembeli.

Jika terdapat kesalahan dalam pembuatan akta, perbaikan atau penggantian dapat dilakukan dengan mencoret bagian yang salah, kemudian menambahkan kalimat baru pada lembaran kosong yang disahkan dengan paraf dari para penandatangan akta.

4. Tahap Balik Nama Sertifikat Tanah Yang Diperjual Belikan

Setelah selesainya Akta Jual Beli (AJB), PPAT mengunggah berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk mengubah nama sertifikat agar mencerminkan kepemilikan pembeli atas tanah tersebut. Bahwa setelah akta ditandatangani, berkas tersebut harus diserahkan paling lambat tujuh (tujuh) hari kerja. berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 menyatakan bahwa langkah-langkah berikut akan dilakukan untuk mengubah nama sertifikat hak atas tanah:

Setelah akta jual-beli selesai dibuat, PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas akta jual-beli ke Kantor Pertanahan untuk keperluan proses balik nama sertifikat. Penyerahan ini harus dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah akta jual-beli tanah ditandatangani.

Adapun dokumen-dokumen yang perlu diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk proses balik nama sebagai berikut:

- a. Surat Pengantar duplikat dari PPAT dibuat rangkap 2 (dua).
- b. Surat yang meminta perubahan nama, ditandatangani oleh pembeli atau, jika diizinkan, kuasanya.
- c. Fotokopi dan Asli Sertifikat Hak Tanah.
- d. Menyelesaikan Akta Jual Beli (AJB) PPAT.
- e. Fotokopi kartu identitas KTP pembeli dan penjual saat ini dan dalam pembebasan pihak berwenang.
- f. Dokumentasi pembayaran pajak Pajak Penghasilan (PPH).
- g. Dokumentasi pembayaran bea masuk hak atas tanah & Struktur (BPHTB).
- h. Dokumentasi pembayaran pajak bumi dan bangunan dari tahun lalu, jika ada.

Proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan sebagai berikut:

- a. Proses administrasi setelah dokumen diserahkan ke Kantor Pertanahan dimulai dengan penerimaan dokumen tersebut oleh kantor. Setelah itu, Kantor Pertanahan akan mengeluarkan bukti tanda terima sebagai konfirmasi bahwa

permohonan perubahan nama atas tanah telah diterima. Bukti tanda terima ini merupakan dokumen penting yang menandakan bahwa permohonan sedang dalam proses pemeriksaan dan verifikasi. Selanjutnya, bukti tanda terima tersebut diserahkan kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang mengajukan permohonan. PPAT kemudian meneruskan bukti penerimaan ini kepada pembeli tanah. Dengan demikian, pembeli mendapatkan konfirmasi bahwa permohonan perubahan nama atas tanah yang mereka beli telah diterima dan diproses oleh Kantor Pertanahan. Proses ini memastikan bahwa setiap langkah administrasi dalam perubahan nama tanah berjalan sesuai prosedur dan setiap pihak terkait mendapatkan dokumen yang diperlukan untuk melanjutkan transaksi.

- b. Setelah dokumen diserahkan dan permohonan perubahan nama diterima oleh Kantor Pertanahan, langkah selanjutnya adalah mengubah data pada buku tanah dan surat keterangan. Nama pemegang hak sebelumnya, yaitu penjual, akan dicoret menggunakan tinta hitam pada buku tanah dan surat keterangan sebagai tanda bahwa nama tersebut tidak lagi berlaku. Proses pencoretan ini dilakukan dengan hati-hati untuk memastikan bahwa data yang terhapus tetap dapat dibaca sebagai catatan perubahan.

Selanjutnya, pencoretan ini diinisialkan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang untuk memberikan keabsahan dan validitas pada perubahan tersebut. Inisial pejabat tersebut menandakan bahwa perubahan data telah disetujui dan diverifikasi oleh pihak yang berwenang, sehingga dokumen tersebut resmi diperbarui sesuai dengan permohonan yang diajukan.

- c. Setelah nama pemegang hak sebelumnya dicoret dan dinyatakan tidak berlaku, langkah selanjutnya adalah memasukkan nama pemegang hak baru, yaitu pembeli, ke dalam buku tanah dan sertifikat. Nama pembeli akan dicantumkan pada halaman dan kolom yang sesuai dari kedua dokumen tersebut untuk memastikan bahwa informasi mengenai pemilik yang baru terdaftar dengan benar. Selain itu, tanggal pencatatan nama baru juga akan dicantumkan untuk mencatat waktu resmi perubahan tersebut. Proses ini ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk sebagai bentuk verifikasi dan keabsahan. Tanda tangan pejabat tersebut menegaskan bahwa perubahan data telah diterima, diverifikasi, dan diresmikan, sehingga dokumen tanah dan sertifikat mencerminkan kepemilikan yang sah dan terkini.

d. Setelah proses perubahan nama pada buku tanah dan sertifikat selesai dilakukan, pembeli akan menunggu selama periode waktu tertentu untuk menerima dokumen yang telah diperbarui. Biasanya, dalam waktu 14 hingga 20 hari, sertifikat yang sudah mencerminkan nama pembeli akan siap diambil dari Kantor Pertanahan. Proses ini memungkinkan waktu yang cukup untuk verifikasi dan administrasi yang diperlukan agar dokumen dapat diperbarui dengan akurat. Setelah periode tersebut, pembeli dapat mengunjungi Kantor Pertanahan untuk mengambil sertifikat yang telah diperbarui, yang kini mencatat nama mereka sebagai pemilik sah tanah tersebut. Dengan mengambil sertifikat yang telah diperbarui, pembeli memiliki bukti resmi yang sah mengenai kepemilikan tanah yang baru.

Dari penelitian tersebut penulis merangkum pembahasan mengenai proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah, mengenai dokumen diterima, petugas akan memeriksa kelengkapan dan validitas dokumen yang telah diserahkan. Jika terdapat kekurangan atau ketidaksesuaian, pemohon akan diminta untuk melengkapinya terlebih dahulu. Setelah dokumen dinyatakan lengkap, langkah berikutnya adalah pencatatan perubahan data pada buku tanah dan sertifikat tanah. Proses ini melibatkan petugas Kantor Pertanahan yang memverifikasi bahwa semua dokumen

memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Nama pemilik baru akan dicatat pada buku tanah dan sertifikat tanah, menggantikan nama pemilik sebelumnya. Dokumen ini kemudian dicetak ulang dengan nama pemilik baru. Setelah selesai, sertifikat tanah dengan nama pemilik baru diserahkan kepada pembeli atau pihak yang diberi kuasa. Proses ini biasanya memakan waktu beberapa hari hingga beberapa minggu tergantung pada tingkat kesibukan di Kantor Pertanahan dan kelengkapan dokumen yang diserahkan.

Tahap balik nama sertifikat tanah ini merupakan langkah akhir yang memberikan kepastian hukum kepada pembeli sebagai pemilik baru atas tanah tersebut. Dengan menyelesaikan proses ini, pembeli mendapatkan hak penuh atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Kendala-Kendala yang dihadapi dalam Proses Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Tanah di Kantor . dan PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.

Proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah karena jual beli kadang-kadang tidak berjalan dengan lancar. Kadang-kadang, saat proses balik nama berlangsung, ada sesuatu yang menghalangi proses balik nama sertifikat tanah.

Berdasarkan wawancara dengan staff . dan PPAT Bambang purnomo Widodo, SH terkait kendala yang ada dalam proses pelaksanaan

balik nama sertifikat tanah yaitu dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang dimana penjual dan pembeli diwajibkan untuk mengajukan permohonan pemeriksaan (validasi).⁵⁹ “dengan diterbitkannya peraturan ini tentunya memberikan pengaruh yang cukup besar khususnya terhadap kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Sejak diterbitkannya Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-21/PJ/2018, yang merupakan revisi kedua dari Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-18/PJ/2017, terdapat beberapa perubahan dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Kini, penjual dan pembeli diwajibkan untuk mengajukan permohonan pemeriksaan atau validasi guna memastikan bahwa Surat Setoran Pajak (SSP) yang telah dibayarkan benar dan tidak terdapat kesalahan dalam perhitungan pajaknya.

Dalam proses jual beli tanah dan bangunan, validasi Pajak Penghasilan menjadi salah satu tahap penting yang harus dilalui oleh para pihak, baik penjual maupun pembeli. Validasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa pajak yang telah dibayarkan sesuai dengan ketentuan dan tidak terjadi kesalahan perhitungan. Meskipun tahap ini dianggap sebagai upaya pengawasan yang baik, pelaksanaannya di lapangan seringkali menghadapi beberapa kendala yang membuat prosesnya berjalan tidak sesuai dengan harapan.

Dalam praktiknya, hambatan yang dihadapi dalam proses validasi berkaitan dengan waktu. Proses validasi ini sering memakan waktu yang

⁵⁹ Atik Sri Hatyati, Staff PPAT Bambang Purnomo Widodo SH., Wawancara Pribadi, Semarang, Kamis 12 September 2024, Pukul 10.10 WIB.

cukup lama. Aturan yang berlaku membuat proses jual beli terkadang memerlukan waktu lebih panjang. Hal ini disebabkan oleh standar operasional Kantor Pelayanan Pajak Pratama, di mana hasil validasi disampaikan dalam 7 (tujuh) hari kerja, asalkan berkas sudah lengkap. Jika berkas tidak lengkap, proses validasi akan tertunda. Jika ditemukan kesalahan dalam berkas, seperti perbedaan tanda tangan pada Kartu Tanda Penduduk atau perbedaan tanggal antara kwitansi pembayaran pajak penghasilan dan tanggal dalam berkas validasi, maka berkas validasi akan ditolak. Dalam kasus ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengajukan ulang berkas dari awal.⁶⁰

Kesalahan dalam pengajuan berkas juga menjadi hambatan yang cukup sering terjadi. Perbedaan tanda tangan antara Kartu Tanda Penduduk dengan berkas lainnya atau perbedaan tanggal pada kwitansi pajak dengan dokumen validasi sering kali menyebabkan penolakan berkas. Ketika berkas ditolak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengajukan ulang dari awal, yang tentu menambah waktu dan beban pekerjaan. Hal ini menunjukkan pentingnya ketelitian dalam persiapan dokumen untuk menghindari kesalahan-kesalahan administratif.⁶¹

Berdasarkan wawancara dengan staff . dan PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH. Beliau mengatakan kalau kondisi ini mencerminkan bahwa pembangunan infrastruktur digital belum merata di

⁶⁰ Atik Sri Hatyati, Staff PPAT Bambang Purnomo Widodo SH., Wawancara Pribadi, Semarang, Kamis 12 September 2024, Pukul 10.10 WIB.

⁶¹ Atik Sri Hatyati, Staff PPAT Bambang Purnomo Widodo SH., Wawancara Pribadi, Semarang, Kamis 12 September 2024, Pukul 10.10 WIB.

seluruh wilayah, sehingga beberapa daerah masih menghadapi kendala dalam mengakses layanan berbasis internet. Keadaan ini tidak hanya berdampak pada proses administrasi pajak, tetapi juga mempengaruhi kelancaran berbagai layanan publik lainnya yang kini mulai mengadopsi sistem digital. Dalam hal validasi Pajak Penghasilan, ketergantungan pada koneksi internet yang stabil menjadi tantangan tersendiri bagi para PPAT, khususnya bagi Kantor . dan PPAT yang belum meningkatkan jaringan internet yang andal.⁶²

Selain itu, keterbatasan jaringan internet ini juga dapat mempengaruhi tingkat kepercayaan PPAT terhadap sistem e-validasi. Ketika proses pengajuan sering kali mengalami gangguan karena masalah teknis, PPAT mungkin merasa lebih nyaman dengan cara konvensional, meskipun memakan waktu lebih lama. Hal ini menunjukkan bahwa untuk mengoptimalkan penggunaan e-validasi, tidak hanya diperlukan peningkatan keterampilan digital bagi PPAT, tetapi juga perbaikan infrastruktur yang mendukung kelancaran akses internet di seluruh wilayah.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH sebagai berikut :

- a. Waktu Validasi yang Lama, dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, baik penjual maupun pembeli diwajibkan

⁶² Atik Sri Hatyati, Staff PPAT Bambang Purnomo Widodo SH., Wawancara Pribadi, Semarang, Kamis 12 September 2024, Pukul 10.10 WIB.

untuk mengajukan permohonan pemeriksaan (validasi). Proses validasi ini sering memakan waktu yang cukup lama, yang dapat menyebabkan keterlambatan dalam penyelesaian proses balik nama.

- b. Kesalahan Pengajuan Berkas, terdapat kemungkinan kesalahan dalam pengajuan berkas yang dilakukan oleh staff PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH. Kesalahan ini dapat menghambat kelancaran proses dan menyebabkan perlunya revisi atau pengajuan ulang dokumen. Keterbatasan Kemampuan Teknologi, keterbatasan dalam kemampuan PPAT dan staff PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH dalam menggunakan teknologi dapat menjadi kendala. Hal ini bisa menghambat efisiensi proses administrasi dan dokumentasi yang diperlukan dalam proses balik nama.
- c. Kendala Akses Layanan Berbasis Internet, terjadinya kendala dalam mengakses layanan berbasis internet juga dapat mempengaruhi kelancaran proses balik nama. Akses yang terbatas atau gangguan pada layanan online dapat menyebabkan penundaan dalam pemrosesan dan pengajuan dokumen.

Kendala-kendala ini menunjukkan berbagai tantangan yang harus diatasi untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi dalam proses balik nama sertifikat tanah di kantor tersebut.

C. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut guna meningkatkan efektivitas proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah di PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.

Cara dalam mengatasi kendala-kendala yang ada di kantor . dan PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH. yaitu sebagai berikut :

1.) Waktu Validasi yang lama

Pelayanan prima dalam proses validasi merupakan kunci untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap PPAT dalam pelaksanaan balik nama sertifikat tanah. Ketika proses validasi memakan waktu yang cukup lama, hal ini bisa menimbulkan persepsi negatif terhadap kapabilitas .PPAT, khususnya di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH.

Sehingga, dengan lamanya waktu yang diperlukan dalam menunggu proses validasi Pajak Penghasilan ini, beberapa klien merasa terbebani karena adanya ketidakpastian waktu penyelesaian. Hal ini tidak jarang menyebabkan ketidakpuasan di antara pihak penjual dan pembeli, terutama bagi mereka yang ingin segera menyelesaikan proses jual beli. Kondisi ini sering kali memicu adanya tawaran dari pihak tertentu untuk mempercepat proses validasi dengan biaya tambahan, yang dianggap sebagai "*biaya percepatan*".⁶³ Praktik semacam ini sebenarnya bertentangan dengan prinsip keadilan dalam pelayanan publik, karena pada dasarnya proses validasi harus

⁶³ Atik Sri Hatyati, Staff PPAT Bambang Purnomo Widodo SH., Wawancara Pribadi, Semarang, Kamis 12 September 2024, Pukul 10.10 WIB.

dilakukan dengan transparan dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tanpa adanya biaya tambahan yang tidak resmi.

Tawaran *Biaya percepatan*" ini kerap kali diajukan dengan dalih untuk mempercepat antrian atau mempercepat keluarnya hasil validasi yang diharapkan. Akibatnya, hal ini menimbulkan kesan bahwa proses validasi dapat dipercepat dengan cara-cara yang tidak sesuai prosedur, sehingga menambah beban keuangan bagi klien. Praktik semacam ini tentu merugikan dan merusak kepercayaan publik terhadap proses yang seharusnya berjalan secara adil dan efisien. Di sisi lain, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga merasa terdampak karena beban tanggung jawab mereka dalam menjaga integritas proses peralihan hak semakin besar.

Meskipun sebenarnya kendala tersebut sering kali disebabkan oleh faktor eksternal, seperti birokrasi di kantor pertanahan, masalah ini juga diperparah oleh tindakan-tindakan yang tidak sesuai prosedur, termasuk praktik pungutan liar. Sebagaimana dilaporkan, empat pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang ditangkap dengan tuduhan terkait dugaan penerimaan suap sebesar Rp 324 juta.

⁶⁴Praktik seperti ini tidak hanya mencederai kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pemerintah, tetapi juga memperlambat proses pelayanan, termasuk validasi dalam peralihan hak atas tanah. Kasus-

⁶⁴ “Antara News”, Empat pegawai BPN Kota Semarang ditangkap, uang Rp32,4 juta diamankan, <https://jambi.antarane.ws.com/rilis-pers/690833/empat-pengawai-bpn-kota-semarang-ditangkap-uang-rp324-juta-diamankan> diakses pada tanggal 24 september 2024 pk1.09.44.

kasus semacam ini menambah kompleksitas birokrasi yang sudah ada, membuat waktu penyelesaian menjadi lebih lama dan tidak efisien. Oleh karena itu, selain memperbaiki sistem, reformasi birokrasi yang lebih ketat serta pengawasan internal perlu diterapkan agar pelayanan di kantor pertanahan, termasuk validasi, bisa berjalan dengan lebih cepat, transparan, dan bebas dari korupsi.

Peran penting bagi PPAT untuk memberikan pelayanan yang profesional dan responsif, termasuk menjelaskan dengan jelas kepada klien mengenai alur proses, kendala yang mungkin dihadapi, dan estimasi waktu penyelesaian. Dengan komunikasi yang baik, klien akan merasa lebih dihargai dan mendapatkan kepastian.

Selain komunikasi, PPAT juga perlu proaktif dalam memantau progres validasi serta melakukan upaya percepatan jika diperlukan, seperti menjalin koordinasi yang lebih baik dengan instansi terkait. Mereka juga bisa memperkenalkan sistem pelayanan berbasis teknologi, seperti pemantauan proses secara online atau memberikan laporan berkala kepada klien. Hal ini tidak hanya akan memperkuat kapabilitas profesional mereka di mata klien, tetapi juga meningkatkan efisiensi dalam penyelesaian proses balik nama. Pelayanan prima yang mencakup kecepatan, akurasi, dan transparansi sangat penting untuk menjaga kepercayaan publik terhadap profesi PPAT.

Pelayanan prima dalam proses validasi tidak hanya mencakup kecepatan dan akurasi, tetapi juga aspek transparansi yang harus

diutamakan oleh PPAT. Ketika klien mengetahui dengan jelas setiap tahapan proses validasi dan apa yang harus mereka siapkan, mereka akan lebih memahami dan menghargai pekerjaan PPAT. Hal ini juga dapat mengurangi frustrasi yang timbul akibat ketidakpastian waktu penyelesaian. Jika ada kendala yang menyebabkan proses validasi tertunda, PPAT perlu segera menginformasikan alasan penundaan tersebut dan memberikan solusi alternatif. Kejelasan dalam menyampaikan informasi, baik mengenai proses yang sudah berlangsung maupun kendala yang muncul, merupakan langkah penting untuk membangun kepercayaan klien.

2.) Kesalahan pengajuan berkas

Dalam proses penyediaan berkas di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH., sering kali terjadi kesalahan yang dapat memperlambat atau bahkan menggagalkan pelaksanaan balik nama sertifikat tanah. Salah satu kesalahan yang umum adalah ketidaklengkapan berkas, seperti kurangnya dokumen pendukung seperti KTP, KK, atau bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Misalnya, saat pemohon tidak melampirkan surat kuasa apabila pengurusan dilakukan oleh pihak ketiga, hal ini dapat menunda proses verifikasi. Kesalahan ini biasanya dapat diselesaikan dengan memberikan

pemberitahuan kepada pihak pemohon untuk melengkapi dokumen yang kurang, namun dapat memakan waktu tambahan.

Contoh lain dari kesalahan yang sering terjadi adalah ketidaksesuaian data antara sertifikat tanah dengan data yang tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kesalahan ini dapat berupa perbedaan nama pemilik, alamat, atau luas tanah yang tercantum di sertifikat. Akibatnya, proses balik nama tidak bisa dilanjutkan sampai ada perbaikan data. Penyelesaian dari masalah ini memerlukan koordinasi antara PPAT dengan BPN serta pihak yang bersangkutan untuk melakukan pembetulan data melalui proses administrasi yang bisa memakan waktu.

Untuk memperkuat upaya tersebut, penting bagi PPAT di Kantor Bambang Purnomo Widodo, SH., untuk menerapkan prosedur standar operasional (SOP) yang lebih ketat dalam pemeriksaan dokumen. SOP ini dapat mencakup pemeriksaan ulang secara mendetail setiap berkas yang diterima, dengan fokus pada keabsahan dan keakuratan informasi. Hal ini mencakup verifikasi dokumen identitas pemohon, pengecekan keabsahan sertifikat tanah, dan memastikan bahwa semua pajak terkait telah dibayarkan. Dengan adanya SOP yang jelas dan terstruktur, kesalahan seperti kekurangan dokumen atau ketidaksesuaian data dapat diminimalkan sejak awal.

3.) Kendala Akses Layanan Berbasis Internet

Dalam konteks akses layanan berbasis internet di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH., kendala utama yang sering muncul adalah sistem yang belum sepenuhnya terintegrasi atau sering mengalami gangguan dapat menghambat kelancaran proses. Misalnya, apabila server mengalami overload atau downtime, pemohon tidak dapat mengakses platform layanan tersebut, yang pada gilirannya memperlambat seluruh rangkaian proses administrasi, termasuk balik nama sertifikat tanah.

Untuk mengatasi kendala tersebut, diperlukan pendekatan yang komprehensif. Melalui peningkatan infrastruktur internet, khususnya di kantor PPAT, merupakan langkah penting untuk memastikan layanan berbasis internet dapat berjalan lancar. Sehingga dapat mengurangi ketergantungan pada prosedur manual dan mempercepat proses administrasi.

Dari penelitian di atas dapat disimpulkan bahwa Proses balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH., menghadapi beberapa kendala utama yang memengaruhi efisiensi dan kepuasan klien. Salah satu kendala yang sering ditemui adalah waktu validasi yang lama, terutama dalam proses validasi Pajak Penghasilan (PPH). Ketidakpastian ini seringkali menimbulkan ketidakpuasan dan peluang munculnya praktik tidak resmi seperti "biaya percepatan," yang bertentangan dengan prinsip transparansi dan keadilan. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan peningkatan komunikasi antara PPAT dan

klien mengenai estimasi waktu dan kendala yang mungkin dihadapi. Selain itu, koordinasi proaktif dengan instansi terkait serta pemanfaatan teknologi berbasis internet untuk pemantauan proses dapat mempercepat validasi. Kendala lain adalah kesalahan dalam pengajuan berkas, seperti ketidaklengkapan dokumen atau ketidaksesuaian data antara sertifikat tanah dan catatan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kesalahan ini sering memperlambat atau bahkan menggagalkan proses balik nama. Solusi yang diusulkan meliputi penerapan prosedur standar operasional (SOP) yang lebih ketat dalam pemeriksaan dokumen, termasuk verifikasi identitas dan keabsahan sertifikat, serta koordinasi dengan BPN untuk memperbaiki data yang salah. Selain itu, keterbatasan akses layanan berbasis internet juga menjadi kendala, terutama ketika sistem mengalami gangguan atau belum sepenuhnya terintegrasi. Hal ini dapat menghambat kelancaran administrasi dan memperpanjang waktu penyelesaian. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan peningkatan infrastruktur teknologi di kantor .PPAT serta pengembangan sistem layanan berbasis internet yang handal dan terintegrasi. Dengan menerapkan langkah-langkah tersebut, Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH., dapat meningkatkan kualitas pelayanan, mempercepat proses administrasi, dan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap institusi ini.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah Peran PPAT hanya untuk menjembatani antara klien dengan BPN. Di kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH. Terutama melalui jual beli, kepastian hukum menjadi elemen penting untuk menjamin kelancaran dan keberlangsungan transaksi. Sertifikat hak milik atas tanah berfungsi sebagai bukti kuat kepemilikan, dan proses peralihan hak harus dilakukan di hadapan PPAT serta dibuktikan dengan akta autentik. Setiap pengalihan hak, baik melalui jual beli, tukar-menukar, atau hibah, wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan pengakuan hukum yang sah. Proses jual beli tanah meliputi persiapan dokumen, pembayaran BPHTB dan PPH, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, dan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Prosedur yang tepat sesuai aturan hukum sangat penting untuk menjaga kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Pihak-pihak yang terlibat harus memahami setiap tahapan transaksi dan selalu berkonsultasi dengan PPAT yang berwenang guna menghindari kesalahan atau kendala di kemudian hari.

2. Kendala dalam proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah di Kantor . dan PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH., ditemukan bahwa waktu validasi pajak yang lama dan kesalahan dalam pengajuan berkas menjadi hambatan utama. Proses validasi pajak yang memakan waktu lama, sebagaimana diatur dalam Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-21/PJ/2018, sering menyebabkan penundaan dalam penyelesaian proses balik nama. Selain itu, kesalahan administratif oleh staff PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH. dalam pengajuan dokumen juga memperlambat proses lebih lanjut, kendala lainnya yaitu dalam mengakses layanan berbasis internet juga dapat mempengaruhi kelancaran proses balik nama.. Kendala-kendala ini tidak hanya memperlambat administrasi, tetapi juga berdampak pada efektivitas layanan publik berbasis digital.
3. Mengenai upaya penyelesaian yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut dalam proses balik nama sertifikat tanah di Kantor .PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH. sangat penting guna meningkatkan efektivitas dan kepuasan klien. kendala dalam proses balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH. menunjukkan bahwa waktu validasi pajak yang lama, kesalahan dalam pengajuan berkas, serta kendala akses layanan berbasis internet menjadi hambatan utama yang memperlambat proses tersebut. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan upaya yang melibatkan perbaikan sistem birokrasi, penerapan SOP yang lebih ketat

dalam pemeriksaan dokumen, serta peningkatan infrastruktur layanan digital. Selain itu, komunikasi yang jelas dan transparan antara PPAT, dan klien juga sangat penting untuk menjaga kepercayaan publik dan meningkatkan efisiensi pelayanan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian mengenai proses balik nama sertifikat tanah di Kantor . PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH., terdapat beberapa saran yang dapat diterapkan untuk mengatasi kendala yang dihadapi.

1. Perlu adanya perbaikan dalam sistem validasi pajak untuk mempersingkat waktu proses, misalnya melalui reformasi birokrasi di Kantor Pertanahan dan pengawasan ketat terhadap praktik pungutan liar yang dapat memperlambat validasi.
2. Penerapan SOP yang lebih ketat dalam pemeriksaan dan pengajuan dokumen harus dilakukan, terutama untuk meminimalkan kesalahan administratif yang sering terjadi. Khususnya staff . dan PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH. harus lebih teliti dalam memastikan kelengkapan dan keakuratan dokumen, seperti verifikasi data dan bukti pajak.
3. Peningkatan infrastruktur layanan berbasis digital juga diperlukan untuk mendukung kelancaran akses internet yang mempengaruhi efisiensi proses administrasi. Selain itu, penting bagi . PPAT Bambang

Purnomo Widodo, SH. untuk menjaga komunikasi yang jelas dan transparan dengan klien agar klien memahami alur dan kendala proses, sehingga kepercayaan publik terhadap pelayanan tetap terjaga.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

Qs. An-Nisa: 11-12

Qs. Al-Baqarah: 188, 275, 282

Qs. Al-Maidah: 1

Qs. Al Jumuah: 9

B. Hadis

C. Buku

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djumbatan, Jakarta.

Urip Santoso, 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta.

Winanto, 2019, *Hukum Agraria, Bahan ajar Mata Kuliah Hukum Agraria di Fakultas Hukum Unissula*, Tidak Diterbitkan.

Surayin. 2005. *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah.

Undang-Undang Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau disebut dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan Tanah.

Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Peralihan Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Komplikasi Hukum Islam Pasal 171 (a) tentang Kewarisan

E. Jurnal

Darmawati H, 2018, Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syari'ah, *Sulesana*, Vol.12, No.2

Siti Maghfirotn Ni'mah, 2019, Peralihan Hak Milik Tanah Waris Dalam Hukum Islam, *Jurnal Unair*, Vol.2., No.2

Rina Sulistina Wahid, Irsyad Dahri, Firman Muin, 2017, Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, *Jurnal Tomalebbi" Jurnal Pemikiran, Penelitian Hukum, dan Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan (PPKn)"*

Andi Bustamin Daeng Kunu,2012, Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6 , No. 1,

- Rifda Marshall Aqila, 2023, Permasalahan Hukum Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat, *Journal Of Legalstudies* Vol. 1, No. 1
- Lalu Sabardi, 2013, Konstruksi makna Yuridis Masyarakat Hukum Adat dalam pasal 18b UUDN RI Tahun 1945 Untuk Identifikasi Adanya Masyarakat Hukum Adat, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol.2, No.2
- Allan Setiawan Maniwu, Roy V. Karamoy & Marthin Doodoh, 2022, Kekuatan Pembuktian Sertifikat hak atas tanah berdasarkan peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021, *Ejornal Unsrat*,
- Muchammad Agung Laksono, 2023, Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol.5, No.2,
- Akhmad Zulkifli, 2019, The Legal Analyzes The Concept Of The Right To Control The State Of Natural Resources At Sea In The Jurisdiction Of Indonesia, *Jurnal Hukum Agama Hindu*, Vol. 9, No. 2
- Nuridin & Muhammad Wildan, 2020, Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 2.
- Dian Ekawati , Dwi Kusumo Wardhani, Dian Eka Prastiwi, Suko Prayitno, Agus Purwanto, 2022, Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang*, Vol.2., No. 1,
- Radinal Abraham, 2017, Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam, *Lex Privatum*, Vol. V, No. 1,
- Allan Setiawan Maniwu, Roy V. Karamoy, Marthin Doodoh, Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan

Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. (diunduh dari <https://ejournal.unsrat.ac.id>)

MM Ronsumbre, 2013. Bab II Tinjauan Pustaka, hlm.32 <https://ejournal.uajy.ac.id/311/3/2MIH01581.pdf>

Miftahul Khair Patahuddin, Harly Stanly, Muaja, Doortje Durin Turangan, 2022, pengaturan terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah menurut uu no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok - pokok agraria, *Jurnal Miftahul Khair Patahuddin*,

F. Karya Tulis Ilmiah

Elko Lucky Mamesah, 2012, Kegunaan Pendaftaran Tanah Bagi Pemilik Tanah, Karya Ilmiah, Manado.

G. Internet

Jenis –Jenis Peralihan Hak Atas Tanah, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/> ,

Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/>

Pengertian Proses,

https://lmsspada.kemdikbud.go.id/pluginfile.php/145302/mod_resource/content/1/TM5%20proses%20sumber%20dan%20sistem%20dalam%20TP.pdf.

Apa Itu Sertifikat Tanah? Simak Pemahaman, Fungsi, dan Cara

Pembuatannya Berikut Ini!, <https://www.ideal.id/learn/Apa-Itu-Sertifikat-Tanah-Simak-Pengertian-Fungsi-dan-Cara-Pembuatannya-Berikut-Ini-> .

Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria,

<https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/>

H. Lain-Lain

Atik Sri Hatyati, Staff . dan PPAT Bambang Purnomo Widodo SH.,
Wawancara Pribadi, Semarang, Kamis 12 September 2024, Pukul
10.00 WIB.



