

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang Belum Dilakukan Balik Nama Masih Atas Nama Penjual

Rahmah Atika Yasmine
Universitas Jayabaya, Indonesia
Coressponding Author: rahmah.ayd@gmail.com

Abstrak

Banyak kasus pembeli melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan tanpa melaksanakan proses balik nama, yang dapat menyebabkan sengketa kepemilikan di masa depan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang sertifikatnya masih terdaftar atas nama penjual, serta untuk memberikan rekomendasi kebijakan yang dapat meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Riset ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan mengumpulkan data sekunder dari buku, peraturan, dan dokumen hukum lainnya. Analisis dilakukan melalui penafsiran hukum gramatikal dan sistematis serta prosedur konstruksi analogis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pengalihan sertifikat hak atas tanah yang masih terdaftar atas nama penjual harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku. Pembeli dapat mengajukan permohonan untuk balik nama setelah membuat akta jual beli di depan petugas pembuat akta tanah. Penelitian ini menyoroti pentingnya pemahaman akan proses balik nama untuk menghindari sengketa. Selain itu, kasus pembeli yang menggugat penjual yang tidak dapat dihubungi menunjukkan perlunya perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pembeli dalam transaksi tanah. Penelitian ini memberikan wawasan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli tanah dan pentingnya mengikuti prosedur yang berlaku untuk memastikan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.

Kata kunci: Perlindungan hukum, pembeli tanah, balik nama, sertifikat hak atas tanah, sengketa, sistem hukum agraria, Indonesia.

Abstract

There are many cases of buyers buying and selling land underhand without carrying out the name transfer process, which can lead to ownership disputes in the future. This research aims to analyze the legal protection for land buyers whose certificates are still registered under the name of the seller, as well as to provide policy recommendations that can increase legal certainty in land sale and purchase transactions. This research uses a normative legal approach by collecting secondary data from books, regulations, and other legal documents. Analysis was conducted through grammatical and systematic legal interpretation and analogical construction procedures. The results show that the process of transferring a land title certificate that is still registered in the name of the seller must follow the applicable legal procedures. The buyer can apply for a balik nama after making a deed of sale and purchase in front of a land deed official. This research highlights the importance of understanding the balik nama process to avoid disputes. In addition, the case of a buyer suing an unreachable seller demonstrates the need for stronger legal protection for buyers in land transactions. This research provides insights into legal protection for land buyers and the importance of following applicable procedures to ensure legal certainty in land ownership.

Keywords: *Legal protection, land buyer, title transfer, land title certificate, dispute, agrarian law system, Indonesia.*

PENDAHULUAN

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah merupakan isu krusial dalam konteks sistem hukum agraria di Indonesia (Gunawan & Tjempaka, 2021; Nur Azizah et al., 2023; Prihadiansyah & Ariawan, 2021). Transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan sering kali mengakibatkan pembeli tidak melaksanakan proses balik nama sertifikat hak atas tanah. Situasi ini berpotensi menimbulkan sengketa di masa depan, terutama ketika pihak penjual tidak dapat lagi dihubungi. Banyak pembeli yang merasa bahwa seluruh proses telah selesai dengan pemenuhan kewajiban pembayaran, meskipun nama pemilik yang tertera dalam sertifikat masih terdaftar atas nama penjual (Endriana & Ispriyarso, 2022; Hatu, 2018; Rongalaha & Palenewen, 2022; Wahid et al., 2017). Ketidapahaman akan pentingnya balik nama ini dapat memicu konflik dalam kepemilikan, yang pada gilirannya merugikan posisi hukum pembeli. Oleh karena itu, penting untuk melakukan kajian mendalam mengenai perlindungan hukum yang tersedia bagi pembeli tanah, serta tantangan-tantangan yang mereka hadapi dalam memastikan hak-hak mereka terjamin secara hukum.

Beberapa penelitian sebelumnya telah mengkaji aspek perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah. Misalnya, Rico Pratama Purnomo (2021) dalam penelitiannya berjudul “Analisis Terhadap Kekuatan Hukum Para Pihak dan Pemasalahannya Dalam Jual Beli Tanah yang Belum di Balik Nama Di Desa Simpang Perakjaya” menganalisis kekuatan hukum para pihak dalam transaksi perdagangan tanah yang belum dibalik nama. Penelitian ini menyoroti kelemahan dalam perlindungan hukum bagi pembeli, tetapi tidak mengeksplorasi langkah-langkah perlindungan yang dapat diambil oleh pembeli untuk menghindari sengketa. Selain itu, Nindya Dewi Kartika (2023) dalam penelitian berjudul “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Terkait Tentang Pendaftaran Tanah Dengan Kajian (Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) Di Kota Tegal” membahas ketentuan hukum sertifikat hak atas tanah dan pencatatan tanah, namun lebih fokus pada prosedur pendaftaran dan tidak mengkaji dampaknya terhadap pembeli yang tidak melakukan balik nama. Penelitian-penelitian ini memberikan kontribusi signifikan, tetapi kurang mengkaji aspek perlindungan hukum secara praktis bagi pembeli, khususnya dalam konteks di mana pembeli tidak dapat menghubungi penjual. Evie Pravitasari (2022) meneliti penjagaan hukum bagi konsumen dalam konteks kredit pemilikan rumah, tanpa mengaitkannya dengan perlindungan hak atas tanah yang belum dibalik nama. Penelitian-penelitian ini memberikan kontribusi signifikan, tetapi kurang mengkaji aspek perlindungan hukum yang lebih praktis bagi pembeli yang tidak dapat menghubungi penjual.

Kurangnya analisis mengenai bagaimana proses hukum dapat dioptimalkan untuk meminimalkan risiko yang dihadapi pembeli, khususnya dalam situasi di mana pembeli tidak dapat menghubungi penjual (Mandala et al., 2021; Saifuddin & Qamariyanti, 2022; Ulfa & Andraini, 2020). Dalam banyak kasus, pembeli merasa terjebak dalam situasi yang tidak menguntungkan, di mana mereka telah memenuhi kewajiban pembayaran tetapi tidak dapat memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah mereka. Penelitian ini

akan mengeksplorasi kasus-kasus nyata yang menunjukkan tantangan yang dihadapi pembeli dalam memperoleh hak atas tanah. Dengan menganalisis kasus-kasus tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi langkah-langkah hukum yang dapat diambil oleh pembeli untuk melindungi hak-hak mereka dan memastikan bahwa transaksi yang dilakukan tetap sah secara hukum (Elviani & Amboro, 2020; Prakoso et al., 2022; Prihadiansyah & Ariawan, 2021).

Novelty atau kebaruan penelitian ini terletak pada pendekatan yang digunakan untuk memahami perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang belum melakukan balik nama. Penelitian ini tidak hanya akan membahas aspek hukum secara teoritis, tetapi juga akan menganalisis kasus-kasus nyata yang terjadi di lapangan. Dengan mengidentifikasi tantangan yang dihadapi pembeli, penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi yang lebih konkret mengenai prosedur hukum dan perlindungan bagi pembeli. Pendekatan ini diharapkan dapat memperkaya diskusi akademis dan praktik hukum yang ada saat ini, serta membantu pembeli tanah untuk memahami hak-hak mereka dalam konteks hukum yang lebih jelas.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli terhadap sertifikat hak atas tanah yang belum dilakukan balik nama. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi kebijakan yang dapat meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan bagi akademisi, praktisi hukum, dan pembuat kebijakan dalam meningkatkan sistem hukum agraria di Indonesia. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang hak-hak yang dimiliki pembeli, diharapkan pembeli dapat lebih proaktif dalam melindungi kepentingan mereka selama proses transaksi tanah.

Kontribusi penelitian terletak pada pemahaman yang lebih baik tentang perlindungan hukum bagi pembeli tanah serta penawaran solusi praktis untuk mengatasi masalah hukum yang dihadapi. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini dapat berkontribusi pada pengembangan kebijakan dan praktik hukum yang lebih efektif di bidang pertanahan. Selain itu, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi penting bagi para pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi yang lebih baik untuk melindungi hak-hak pembeli tanah di Indonesia. Melalui penelitian ini, penulis berharap dapat memberikan kontribusi yang berarti bagi perkembangan ilmu hukum di bidang agraria, serta membantu mengurangi sengketa yang terjadi akibat transaksi jual beli tanah yang tidak jelas.

METODE PENELITIAN

Penulis melakukan penelitian hukum normatif saat menyusun tesis ini, yaitu metode menganalisis dan menjelaskan temuan riset berlandaskan pemahaman hukum, teori hukum, norma hukum, dan doktrin yang selaras dengan pokok bahasan. Riset ini menggunakan pendekatan berikut;

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) yakni mengkaji seluruh undang-undang serta ketentuan yang relevan dengan topik hukum yang sedang dipertimbangkan.
- b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) ialah teknik merumuskan argumen hukum dari sudut pandang situasi khusus yang berlangsung di lapangan.
- c. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*) adalah pemeriksaan dokumen hukum.
- d. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) merupakan suatu metode penanganan permasalahan penelitian hukum dari sudut pandang analitis.

Bahan hukum dikumpulkan dengan mengidentifikasi serta menginventarisasi norma hukum positif, serta mempelajari sumber pustaka (jurnal ilmiah, buku, karya tulis ilmiah) serta naskah hukum lain yang selaras dengan masalah hukum yang sedang didiskusikan. Bahan hukum dianalisis dengan menafsirkan undang-undang dan menggunakan prosedur konstruksi hukum.

- a. Beberapa pendekatan penafsiran hukum yang digunakan dalam ilmu hukum ialah:
 - 1) Penafsiran Gramatikal, mengacu pada penafsiran yang berdasarkan tata bahasa atau linguistik.
 - 2) Penafsiran Sistematis
Dengan tujuan menemukan asas/dasar hukum, yaitu hubungan hukum dan obyek hukum.
- b. Beberapa teknik konstruksi hukum yang dipakai, antara lain adalah:
 - 1) Konstruksi analogi
Memberikan interpretasi suatu aturan hukum dengan menarik persamaan antara kata-kata dan gagasan hukum yang mendasarinya.
 - 2) Konstruksi penghalusan hukum (*Rechtsverfijning*)
Mempersempit lingkup suatu perundang-undangan (bersifat restriktif), kebalikan dari konstruksi analogi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Dibalik Nama Masih Atas Nama Penjual

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkelanjutan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan data hukum berupa peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, dan satuan rumah susun, tergolong penerbitan sertifikat tanda bukti hak atas bagian-bagian tanah, area atas tanah, area bawah tanah yang telah ada haknya.

Menurut Boedi Harsono dalam bukunya lebih lanjut menjelaskan definisi pendaftaran tanah di atas bahwa, “kata rangkaian kegiatan menunjukkan adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang satu dengan yang lain saling berkaitan secara berurutan menjadi suatu rangkaian yang berpuncak pada tersedianya data yang diperlukan guna menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi masyarakat”.

Frasa tersebut secara terus-menerus mengacu kepada implementasi perbuatan yang jika sudah dimulai tidak akan pernah selesai, dan kata tersebut secara teratur mengisyaratkan bahwa segala aktivitas wajib berlandaskan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebab *outcome*-nya berupa pembuktian berlandaskan undang-undang.

Bachsan Mustafa juga berpandangan bahwa pendaftaran tanah penting karena menghasilkan sertifikat tanah yang mewariskan kepastian hukum sebab undang-undang dapat menentukan dengan jelas identitas pemegang hak (subjek) dan identitas tanah itu sendiri. Akibatnya, bisa diartikan bahwa pendaftaran tanah mempunyai fungsi yang sangat esensial bagi warga yang memungkinkan dengan dilakukan pendaftaran tanah proses pengurusan pengalihan hak dari pemilik kepada pembeli menjadi lebih efektif serta efisien. Mengenai Pendaftaran tanah di Indonesia sudah diatur sedemikian rupa dan ada beberapa peraturan terkait pendaftaran tanah serta perubahan hak atas tanah yang akan dijabarkan oleh penulis. Undang Undang No.5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Pokok Agraria pada Pasal 19 menjelaskan mengenai pencatatan tanah yang berbunyi:

1. Guna memastikan kejelasan hukum, pemerintah mendaftarkan tanah di semua wilayah Republik Indonesia sesuai dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pencatatan tersebut dalam ayat (1) pasal ini mencakup:
 - a. penggambaran tanah serta tindakan akuntansi;
 - b. mendaftarkan dan mentransfer hak atas tanah;
 - c. menyediakan surat bukti hak, yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat.
3. Pencatatan tanah dilaksanakan sesuai dengan kondisi warga, tuntutan lalu lintas sosial ekonomi, serta kemampuan pengurusannya, yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
4. Peraturan Pemerintah tersebut mengatur mengenai biaya pendaftaran seperti dijelaskan pada ayat (1) dengan ketentuan bahwa bagi warga yang tidak mampu dibebaskan dari kewajiban membayar biaya pendaftaran.

Untuk penjelasan dari pasal diatas adalah Pendaftaran itu hendak dilaksanakan dengan memperhatikan pada keperluan serta kondisi Negara serta warga, kebutuhan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil serta perlengkapannya. Oleh sebab itu maka hendak diutamakan pelaksanaannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara. Pendaftaran diperlukan bagi pemegang hak yang bersangkutan guna menjamin kepastian hukum. Sementara pasal 19 ditujukan kepada pemerintah sebagai instruksi, hal itu dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dengan membangun sistem pendaftaran tanah "rechts-cadaster" di seluruh wilayah Indonesia.

Syarat-syarat yang dibutuhkan guna perubahan Hak atas tanah Jual-Beli :

- 1) Formulir aplikasi yang diisi serta disahkan oleh pemohon atau pengacaranya di atas kertas bermaterai, sudah memadai
- 2) Surat Kuasa jika diwakilkan
- 3) Petugas loket telah membandingkan fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) serta surat kuasa (jika disetujui) dengan aslinya
- 4) Bagi badan hukum, fotokopi Akta Pendirian serta Pengesahan sudah dibandingkan dengan aslinya oleh petugas loket

- 5) Sertipikat asli
- 6) Akta Jual Beli dari PPAT
- 7) Fotocopy KTP serta para pihak penjual-pembeli dan/atau wakilnya
- 8) Izin Perubahan Hak jika dalam sertifikat/keputusan disebutkan bahwa hak tersebut hanya bisa dipindahtangankan dengan persetujuan dari dinas yang berkuasa
- 9) Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang sudah disesuaikan dengan aslinya oleh pegawai loket, bukti SSB (BPHTB), serta bukti pembayaran biaya masuk (pada saat pendaftaran)

Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan mengenai pembuktian serta pembukuannya Untuk kebutuhan pencatatan hak:

- a. hak atas tanah baru disaksikan dengan:
 - 1) apabila penyerahan hak didasarkan pada tanah negara atau tanah hak pengelolaan, maka penetapannya dilangsungkan oleh pejabat pemberi hak yang berkuasa sesuai dengan ketentuan yang berjalan;
 - 2) jika menyangkut hak guna bangunan serta hak pakai atas tanah yang berbadan hukum, dalam akta PPAT asli harus dicantumkan penghibahan hak tersebut oleh pemilik hak milik kepada penerima hak yang berkepentingan;
- b. hak manajemen ditetapkan dengan menentukan penghibahan hak manajemen oleh instansi yang berkuasa;
- c. tanah wakaf dikukuhkan dengan akta janji wakaf;
- d. hak kepemilikan atas unit kondominium ditunjukkan dengan akta pemisahan;
- e. akta hak hipotek membuktikan bahwa hak hipotek telah diberikan.

Dilanjut mengenai Pembuktian Hak Lama dalam Pasal 24

- 1) Untuk kebutuhan pencatatan hak, hak atas tanah yang bersumber dari penggantian hak-hak lama harus ditunjukkan dengan dokumen tertulis yang menunjukkan keberadaan hak tersebut. Bukti tersebut dapat berupa keterangan yang sudah dipercaya kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pencatatan tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pencatatan tanah secara sporadik. Jika dinilai memadai, bukti ini bisa dipergunakan guna mencatat hak atas tanah, pemegang hak, serta hak-hak lain yang membebaninya.
- 2) Dalam perihal alat pembuktian sebagaimana dijelaskan dalam ayat (1) tidak ada atau tidak lengkap lagi, pembuktian hak bisa dilangsungkan berlandaskan penguasaan fisik bidang tanah yang berkaitan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara terus-menerus oleh pemohon pencatatan serta para pendahulunya, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pengawasan dilangsungkan dengan itikad baik serta terbuka oleh yang berkepentingan sebagai pihak yang berhak atas barang, dan didukung oleh keterangan dari orang yang amanah;
 - b. warga hukum adat, desa/kelurahan yang berkaitan, atau pihak yang menentang penguasaan, baik sebelum ataupun pada saat pemberitahuan seperti dijelaskan dalam Pasal 26.

Dilanjut Pasal 25 yang menjelaskan:

- 1) Untuk menganggap keabsahan alat bukti seperti dimaksud dalam Pasal 24, Panitia Adjudikasi dalam pencatatan tanah secara sistematis serta Kepala Kantor Pertanahan dalam pencatatan tanah secara sporadis wajib mengumpulkan dan meneliti data hukum mengenai bidang tanah yang bersangkutan.
- 2) Hasil kajian bukti seperti dijelaskan pada ayat (1) dilimpahkan dalam catatan periksa yang disusun oleh Menteri

Penjagaan data pencatatan tanah ialah aktivitas pencatatan tanah yang meliputi pemutakhiran data fisik serta data hukum pada sertifikat, surat ukur, buku tanah, daftar tanah, daftar nama, serta peta pencatatan untuk mengantisipasi perubahan di kemudian hari. Berlandaskan Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 mengenai penjagaan data pencatatan tanah:

- 1) Penjagaan data pencatatan tanah meliputi pendokumentasian pergantian data fisik dan/atau data hukum atas obyek pencatatan tanah yang tercatat dalam catatan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Pergantian data yuridis seperti dijelaskan pada ayat (1) berupa :
 - a. pergantian hak sebab perdagangan, pemasukan dalam perusahaan, hibah, tukar menukar, serta tindakan hukum perubahan hak lainnya;
 - b. pergantian hak sebab pewarisan;
 - c. pergantian hak sebab penyatuan atau integrasi koperasi ataupun perseroan;
 - d. pembebanan Hak Tanggungan;
 - e. pergantian Hak Tanggungan;
 - f. hapusnya hak atas tanah, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, serta Hak Pengelolaan;
 - g. pembagian hak bersama;
 - h. pergantian data pencatatan tanah berlandaskan putusan pengadilan atau penentuan Ketua Pengadilan;
 - i. pergantian nama sebab pemegang hak yang ganti nama;
 - j. tambahan jangka waktu hak atas tanah.
- 3) pergantian data fisik sebagaimana dijelaskan pada ayat (1) berupa:
 - a. pemecahan bidang tanah;
 - b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
 - c. penyatuan dua atau lebih bidang tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah Pasal 103 mengenai pendaftaran pergantian hak sebab pemindahan hak menjelaskan:

- 1) PPAT diharapkan untuk menyerahkan akta PPAT beserta naskah lain yang diperlukan guna pendaftaran perubahan hak kepada Kantor Pertanahan dalam waktu maksimal 7 (tujuh) hari kerja sesudah akta tersebut disahkan.
- 2) Untuk perubahan hak atas tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, surat yang dijelaskan pada ayat (1) mencakup:

- a. Surat permohonan pencatatan pemindahan hak yang telah disahkan oleh penerima hak atau wakilnya;
 - b. jika individu yang meminta pendaftaran pengalihan hak bukan penerima hak, mereka harus memberikan surat kuasa yang terdokumentasi;
 - c. Akta yang memuat perbuatan hukum terkait pemindahan hak atas tanah, diciptakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang saat itu masih aktif menjabat serta memiliki kewenangan di wilayah tanah yang berhubungan;
 - d. Dokumen identitas dari pihak yang mengubah hak atas tanah;
 - e. Dokumen identitas dari pihak penerima hak atas tanah;
 - f. Sertifikat kepemilikan tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang digantikan;
 - g. Izin perubahan hak seperti diatur dalam Pasal 98 ayat (2);
 - h. Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, jika masih terdapat kewajiban pembayaran;
 - i. Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPH) seperti diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 serta Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, jika pajak tersebut masih harus dibayarkan.
- 3) Jika perubahan hak atas tanah yang belum tercatat dilakukan, maka surat yang dijelaskan dalam ayat (1) mencakup:
- a. Surat permohonan pencatatan hak atas tanah yang diubah, disahkan oleh pihak yang mengubah hak;
 - b. Surat permohonan pencatatan perubahan hak, disahkan oleh penerima hak atau wakilnya;
 - c. Surat kuasa tertulis dari penerima hak, jika permohonan pencatatan perubahan hak diajukan oleh pihak lain selain penerima hak;
 - d. Dokumen dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait aktivitas hukum pengalihan hak, serta bukti identitas pihak yang mengubah hak;
 - e. bukti identitas penerima hak;
 - f. surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76;
 - g. izin perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
 - h. Bukti pembayaran lunas atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, jika masih terdapat kewajiban pembayaran;
 - i. Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPH) seperti diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 serta Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, apabila pajak tersebut masih harus dibayarkan.
- 4) Kantor Pertanahan harus menyerahkan tanda terima atas pengajuan permohonan pencatatan, akta PPAT, serta berkas seperti disebutkan dalam ayat (2) serta ayat (3) yang diterima dari PPAT terkait.
- 5) PPAT yang berkepentingan harus menginformasikan kepada penerima hak bahwa permohonan pencatatan perubahan hak, lengkap dengan akta PPAT serta berkas

pendukungnya, telah diajukan ke Kantor Pertanahan dengan memberikan tanda terima seperti dijelaskan dalam ayat (4).

- 6) Penerima hak, PPAT, atau pihak lain yang bertindak atas nama penerima hak bertanggung jawab agar melengkapi permohonan pendaftaran perubahan hak.
- 7) Jika pengiriman akta PPAT melebihi batas waktu tujuh (7) hari seperti diatur dalam ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan tetap wajib mendaftarkan perubahan hak berdasarkan akta PPAT yang telah disampaikan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 8) Dalam situasi sebagaimana disebutkan dalam ayat (7), PPAT yang berkepentingan harus diberitahu mengenai pelanggaran batas waktu penyampaian akta.

Dilanjut pada Pasal 104 menjelaskan:

- 1) Tidak ada dokumen tambahan yang diperlukan dalam pendaftaran perubahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditunjukkan dengan akta PPAT, kecuali jika diwajibkan oleh Peraturan Pemerintah atau ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- 2) Jika terdapat perbedaan antara data pendaftaran tanah yang tertera dalam buku tanah dengan yang tertera dalam sertifikat, serta perubahan tersebut teridentifikasi setelah pemeriksaan sertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 97, Kepala Kantor Pertanahan akan menginformasikan secara tertulis kepada pemohon bahwa permohonan pencatatan perubahan hak ditolak. Pemberitahuan ini disampaikan dalam surat resmi yang dilengkapi dengan formulir sebagaimana tertera dalam Lampiran 24.
- 3) Pergantian data pencatatan tanah seperti dijelaskan dalam ayat (2) meliputi:
 - a. Hilangnya hak atas tanah;
 - b. Terdapat catatan seperti diatur dalam Pasal 126 ataupun Pasal 127 yang masih berlaku atau telah berakhir secara otomatis karena melewati batas waktu;
 - c. Adanya perintah status quo atau penyitaan yang ditetapkan oleh Pengadilan.
- 4) Jika permohonan pendaftaran ditolak sebagaimana disebutkan dalam ayat (2), pemohon memiliki hak untuk mengemukakan keberatan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 104A Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021

- 1) Dalam hal Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibebani Hak Tanggungan maka dalam pendaftaran peralihan haknya wajib melampirkan:
 - a. Surat kesepakatan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang telah diketahui oleh penerima perubahan hak; dan/atau
 - b. Dokumen persetujuan pengakuan utang.
- 2) Kesepakatan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan seperti dijelaskan dalam ayat (1) huruf a merupakan persyaratan yang harus dipenuhi sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membuat akta perubahan Hak Atas Tanah ataupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

- 3) Hak Tanggungan seperti disebutkan dalam ayat (1) tetap melekat pada Hak Atas Tanah ataupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut.

Dilanjut dengan Pasal 105 menjelaskan:

- 1) Untuk mencatat pemindahan hak dalam buku tanah, sertifikat, serta daftar lainnya, langkah-langkah berikut harus dilakukan:
 - a. Nama pemegang hak sebelumnya dalam buku tanah dicoret menggunakan tinta hitam serta diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau petugas yang berwenang;
 - b. Nama pemegang hak baru dicatat pada halaman serta kolom yang sesuai dalam buku tanah, disertai dengan tanggal pencatatan serta pembagian hak jika terdapat lebih dari satu penerima hak. Pencatatan ini disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan ataupun petugas yang berkepentingan serta diberi stempel resmi Kantor Pertanahan;
 - c. Proses pencoretan dan pencatatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a serta b juga dilangsungkan pada sertifikat hak yang berlaku serta daftar umum lainnya, termasuk mencatat nama pemegang hak sebelumnya;
 - d. Nomor sertifikat serta identitas lain dari tanah yang diubah dicoret dari Daftar Nama Pemegang Sertifikat Lama serta dimasukkan ke dalam Daftar Nama Penerima Sertifikat.
- 2) Jika terdapat lebih dari satu pemegang hak dan kepemilikan atas tanah bersifat bersama, maka dibuat daftar nama untuk setiap pemegang hak, dengan garis tinta hitam ditambahkan di bawah nomor hak atas tanah.
- 3) Jika perubahan hak hanya mencakup sebagian dari suatu hak atas tanah akibatnya kepemilikan tanah jadi milik bersama antara pemegang hak lama serta pemegang hak baru, akibatnya pendaftaran dilangsungkan dengan mencatat besaran bagian pemegang hak lama di belakang namanya, serta mencantumkan nama pemegang hak baru disertai bagian hak yang didapatkannya pada halaman perubahan yang tersedia.
- 4) Sertifikat hak yang diubah diberikan kepada pemegang hak baru atau pihak yang diberi kuasa.

Dari peraturan ini juga menjelaskan mengenai Perubahan Data Pendaftaran Tanah berlandaskan Putusan Atau Penetapan Pengadilan hal ini ada pada Pasal 125 yang menjelaskan:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan mencatat perubahan data pendaftaran tanah akibat putusan Pengadilan atau putusan Hakim/Ketua Pengadilan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya setelah menerima putusan Hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, serta salinan Berita Acara Pelaksanaan dari panitera Pengadilan Negeri yang berkepentingan.
- 2) Perekaman seperti dijelaskan dalam ayat (1) juga bisa dilangsungkan berdasarkan permohonan dari pihak yang berwenang dengan menyertakan:

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang Belum Dilakukan Balik Nama Masih Atas Nama Penjual

- a. Salinan resmi putusan ataupun keputusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, beserta salinan laporan pelaksanaannya;
 - b. Sertifikat hak atas tanah ataupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang masih berlaku;
 - c. Dokumen identitas pemohon.
- 3) Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencatatan penghapusan hak atas tanah, hak pengurusan, ataupun hak milik atas satuan rumah susun berlandaskan putusan pengadilan sesudah menerima salinan putusan dari Menteri atau petugas yang berwenang.

Peraturan Pemerintah Nomor 18/ 2021 mengenai hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah ada penjelasan mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik terdapat di Pasal 84 yang menjelaskan:

- 1) Pendaftaran Tanah dapat diadakan serta dijalankan secara elektronik.
- 2) Hasil dari penerapan serta pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara elektronik seperti dijelaskan dalam ayat (1) mencakup informasi elektronik, data, serta rekam jejak dokumen elektronik.
- 3) Bukti hukum yang diakui mencakup data serta informasi elektronik serta hasil cetaknya.
- 4) Data serta informasi elektronik, beserta hasil cetaknya, dianggap sebagai bentuk perluasan alat bukti yang sah sesuai dengan ketentuan hukum acara di Indonesia.
- 5) Sistem pencatatan tanah terkomputerisasi Kementerian sedang diterapkan secara bertahap, dengan mempertimbangkan kesiapannya.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 juga ada pembahasan mengenai ketentuan peralihan Pasal 193 berbunyi:

- 1) Sebelum blangko serta daftar isian yang ditetapkan dalam Peraturan ini tersedia, aktivitas pencatatan tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap dilakukan menggunakan blangko serta daftar isian yang berlaku sebelum ketentuan tersebut diterapkan, dengan menyesuaikan kebutuhannya.
- 2) Penyesuaian seperti dijelaskan dalam ayat (1) mencakup, antara lain:
 - a. Menyelaraskan blangko buku tanah:
 - Mencantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) pada kolom e) di halaman 2;
 - Mencantumkan tanggal lahir pemegang hak pada kolom f) di halaman 2;
 - b. Penyesuaian blangko sertifikat:
 - Menghapus tulisan “Buku Tanah” pada Halaman 1 dan menggantinya dengan kata “SERTIPIKAT”;
 - menuliskan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dalam ruang e) pada halaman 2;
 - mencantumkan tanggal lahir pemegang hak dalam ruang f) pada halaman 2;
 - mencoret silang dengan tinta hitam kutipan ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 pada sampul sertipikat;

- c. Penyelarasan pada blangko akta PPAT:
 - Mengubah pernyataan “PP 10 Tahun 1961” menjadi “PP 24 Tahun 1997”;
- d. Penyelarasan lainnya:
 - Mengubah seluruh pernyataan serta rujukan terhadap “PP 10 Tahun 1961” menggunakan “PP 24 Tahun 1997”.

Dilanjut dengan Pasal 194

- 1) Nomor Induk Bidang Tanah (NIB) dicantumkan dalam surat ukur, buku tanah, peta pencatatan tanah, sertifikat, serta daftar umum lainnya yang telah ada sebagai hasil dari pencatatan tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
- 2) Pemberian NIB sebagaimana dijelaskan dalam ayat (1) dilangsungkan secara bertahap dengan langkah-langkah berikut:
 - a. Pencantuman NIB pada surat-surat di Kantor Pertanahan: dilangsungkan sebagai aktivitas fungsional Kantor Pertanahan;
 - b. NIB dicantumkan pada sertifikat hak ketika diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk layanan tertentu.

Ada juga penjelasan Pasal 97 PP No. 18 Tahun 2021 Surat keterangan tanah, surat keterangan desa, surat keterangan ganti rugi, serta lainnya yang serupa yang dijelaskan sebagai keterangan atas penguasaan serta pemilikan tanah yang diterbitkan oleh kepala desa/lurah camat hanya bisa dipergunakan sebagai informasi dalam rangka Pencatatan Tanah. Karena perkembangan zaman, mengenai pendaftaran tanahpun pemerintah membuat aturan baru dengan sistem elektronik seperti Penyelenggaraan Sistem Elektronik pada Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Petanahan Nasional No. 3 Tahun 2023

- 1) Kegiatan Pencatatan Tanah dikerjakan oleh Kementerian.
- 2) Pendaftaran Tanah seperti disebutkan dalam ayat (1) bisa dilakukan dengan memanfaatkan teknologi informasi serta komunikasi.
- 3) Pemanfaatan teknologi informasi serta komunikasi dalam Pencatatan Tanah seperti dijelaskan dalam ayat (2) dilakukan melalui Sistem Elektronik.

Dilanjutkan pada Pasal 3

- 1) Kementerian mengelola Sistem Elektronik seperti dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (3) dengan memastikan keandalannya, keamanannya, serta bertanggung jawab atas kelancaran serta keakuratan fungsinya.
- 2) Sistem Elektronik seperti diatur dalam ayat (1) digunakan guna:
 - a. Pencatatan Tanah pertama kali;
 - b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah;
 - c. Pencatatan perubahan data dan informasi; serta
 - d. Migrasi media.
- 3) Penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara bertahap dengan memperhatikan:
 - a. kesiapsiagaan infrastruktur serta sumber daya manusia di setiap Kantor Pertanahan;
 - b. tingkat maturitas realisasi teknologi informasi setiap Kantor Pertanahan; dan/atau
 - c. tingkat maturitas pengguna fasilitas.

- 4) Implementasi Sistem Elektronik secara bertahap seperti dijelaskan pada ayat (3) ditentukan oleh Menteri.

Pada bagian dua mengenai Dokumen Elektronik, Pasal 4 menyebutkan:

- 1) Sistem Elektronik seperti disebutkan dalam Pasal 3 ayat (2) mewujudkan Data, Informasi Elektronik, dan/atau Dokumen Elektronik.
- 2) Dokumen Elektronik seperti dijelaskan dalam ayat (1) berisi data pemegang hak, Data Fisik, serta Data Yuridis bidang tanah yang sah serta valid.
- 3) Data, Informasi Elektronik, serta Dokumen Elektronik tersebut dicadangkan dalam Pangkalan Data Sistem Elektronik.

Dilanjut Pasal 5

- 1) Dokumen Elektronik seperti disebutkan dalam Pasal 4 mencakup:
 - a. Dokumen Elektronik yang dipublikasikan melalui Sistem Elektronik; dan/atau
 - b. Dokumen Elektronik hasil pemindaian dari dokumen cetak.
- 2) Dokumen Elektronik yang dipublikasikan melalui Sistem Elektronik seperti dijelaskan dalam ayat (1) huruf a disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Guna memastikan keasliannya, Dokumen Elektronik yang merupakan hasil pemindaian dari naskah cetak seperti dijelaskan dalam ayat (1) huruf b diberi Segel Elektronik selaras dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Terakhir Pasal 6 menyebutkan

- 1) Dokumen Elektronik dapat diakses dan/atau diterbitkan melalui Sistem Elektronik.
- 2) Dokumen Elektronik seperti disebutkan dalam ayat (1) serta hasil cetaknya diakui sebagai alat bukti hukum yang sah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Petanahan Nasional No. 3 Tahun 2023 mengenai Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 22 menjelaskan:

- 1) Pemeliharaan Data Pencatatan Tanah dilangsungkan ketika terjadi pergantian pada Data Fisik dan/atau Data Hukum yang ada kaitannya dengan hak pengelolaan, hak atas tanah, tanah wakaf, serta kepemilikan satuan rumah susun.
- 2) Penerbitan Dokumen Elektronik dalam proses penjagaan Data Pencatatan Tanah seperti dijelaskan dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan melalui:
 - a. Sistem Elektronik; atau
 - b. Loker Pertanahan.

Pasal 23

- 1) Permohonan penjagaan Data Pencatatan Tanah melalui Sistem Elektronik seperti dijelaskan dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a diajukan oleh pemohon dengan cara mengisi formulir permohonan serta meng-*upload* semua kelengkapan dokumen prasyarat.

- 2) Penyampaian permohonan melalui Sistem Elektronik seperti dijelaskan pada ayat (1) dilengkapi dengan pernyataan keselarasan antara dokumen cetak dan dokumen unggah.
- 3) Setelah Sistem Elektronik melakukan verifikasi terhadap permohonan sebagaimana dijelaskan pada ayat (1), pemohon menyerahkan berkas permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 4) Apabila pemegang hak mempunyai salinan resmi e-Sertifikat, maka salinan tersebut merupakan salah satu dokumen yang dipersyaratkan sebagaimana dijelaskan pada ayat (3)
- 5) Petugas melangsungkan pemeriksaan untuk memastikan kesesuaian cetakan naskah sebagaimana dijelaskan dalam ayat (3) dengan surat prasyarat yang telah dimuat melalui Sistem Elektronik.
- 6) Jika surat yang dipersyaratkan telah dipublikasikan secara elektronik oleh instansi teknis yang memiliki Data, maka verifikasi seperti dijelaskan dalam ayat (5) bisa dijalankan secara terpadu melalui Sistem Elektronik.
- 7) Jika hasil verifikasi sebagaimana dijelaskan dalam ayat (5) dinilai lengkap serta sesuai standar, maka:
 - a. Hasil pemindaian dokumen yang diperlukan akan diberikan tanda sebagai dokumen yang telah sesuai dengan aslinya serta dibubuhi stempel elektronik; serta
 - b. Aplikasi akan diolah ditangani dengan jenis layanan yang diajukan.

Pasal 24

- 1) Pemohon mengajukan permohonan peninjauan Data Pencatatan Tanah melalui Loker Tanah seperti dijelaskan dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b dengan menyampaikan surat permohonan dilengkapi dengan surat yang dipersyaratkan. disertai
- 2) Surat prasyarat seperti dijelaskan dalam ayat (1) mencakup salinan resmi Sertipikat-el yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, jika pemegang hak memiliki salinan resmi Sertipikat-el.
- 3) Permohonan seperti dijelaskan dalam ayat (1) akan diverifikasi oleh petugas untuk memastikan kelengkapan dokumen persyaratan
- 4) Jika instansi teknis yang mengelola Data menerbitkan berkas permohonan Data secara elektronik, maka verifikasi sebagaimana dijelaskan dalam ayat (3) bisa dijalankan melalui sistem elektronik terpadu.
- 5) Jika hasil verifikasi dinilai lengkap serta memenuhi standar, maka:
 - a. seorang petugas memindai dokumen kertas yang sesuai dan mengunggahnya ke Sistem Elektronik;
 - b. hasil pemindaian dokumen yang dibutuhkan diberi tanda bahwa dokumen sudah sesuai dengan aslinya serta ditempel stempel elektronik; dan
 - c. permohonan ditangani berdasarkan jenis layanan yang dicari.

Pasal 25 menjelaskan:

- 1) Jika permohonan penjagaan Data Pencatatan Tanah seperti dijelaskan dalam Pasal 22 diajukan berlandaskan akta yang diterbitkan oleh PPAT, maka PPAT wajib menyerahkan akta tersebut beserta surat pendukung yang diperlukan guna proses pendaftaran.
- 2) Dokumen yang diperlukan dalam pendaftaran permohonan seperti dijelaskan dalam ayat (1) mencakup:
 - a. Identitas para pihak yang terlibat;
 - b. Izin perubahan hak, jika diharuskan;
 - c. Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Pajak Penghasilan; dan/atau
 - d. Surat prasyarat lainnya.
- 3) Akta serta surat terkait seperti dijelaskan dalam ayat (1) harus disampaikan melalui Sistem Elektronik dalam waktu maksimal 7 (tujuh) hari kerja mulai tanggal pengesahan akta.
- 4) Penyerahan akta serta dokumen melalui Sistem Elektronik seperti dijelaskan dalam ayat (3) harus dilengkapi pernyataan bahwa dokumen digital yang diunggah sesuai dengan dokumen cetak aslinya.
- 5) PPAT wajib menyimpan akta dan dokumentasi yang mencakup seluruh persyaratan permohonan seperti diatur dalam ayat (1).

Dilanjut pada Pasal 26 menjelaskan:

- 1) Pejabat bertanggung jawab untuk meneliti akta serta dokumen pendukung yang diajukan oleh PPAT seperti disebutkan dalam Pasal 25.
- 2) Proses pemeriksaan seperti dijelaskan pada ayat (1) mencakup:
 - a. Verifikasi kelengkapan surat prasyarat;
 - b. Pemeriksaan kecocokan data yang tercantum;
 - c. Peninjauan isi akta yang diterbitkan oleh PPAT.
- 3) Pengecekan tersebut harus diselesaikan dalam jangka waktu maksimal 5 (lima) hari kerja semenjak permohonan dikonfirmasi oleh Sistem Elektronik.
- 4) Jika batas durasi pengecekan seperti disebutkan pada ayat (3) telah terlampaui tanpa adanya pemeriksaan, maka akta serta dokumen yang diajukan dinilai telah disetujui.

Pasal 27

- 1) Dalam perihal hasil pemeriksaan seperti dijelaskan dalam Pasal 26 ayat (1) ada ketidaklengkapan dokumen, ketidaksesuaian isian Data, dan/atau kesalahan isi dalam akta, berkas permohonan dikembalikan kepada PPAT untuk dilengkapi dan/atau diperbaiki.
- 2) PPAT harus segera membenahi permohonan yang dikembalikan seperti dijelaskan pada ayat (1) sesuai dengan alasan pengembalian.

- 3) Jumlah permohonan perbaikan yang tertunda dari PPAT seperti dijelaskan pada ayat (2) dibatasi maksimal 3 (tiga) permohonan.
- 4) Jika jumlah permohonan pembenahan yang tertunda melebihi 3 (tiga), maka PPAT tidak bisa mengajukan laporan maupun mendaftarkan permohonan Pencatatan Tanah.

Pasal 28

- 1) Jika hasil pemeriksaan atas akta serta surat prasyarat seperti dijelaskan dalam Pasal 26 dinilai lengkap serta mencukupi ketentuan, maka PPAT serta penerima hak akan menerima pemberitahuan melalui Sistem Elektronik bahwa permohonan peninjauan data pencatatan tanah bisa didaftarkan.
- 2) PPAT harus menginformasikan kepada penerima hak mengenai hak serta kewajibannya terkait pengajuan akta serta dokumen yang diperlukan untuk proses pencatatan permohonan.
- 3) Permohonan seperti dijelaskan pada ayat (1) didaftarkan sesudah penerima hak atau wakilnya menyerahkan surat permohonan beserta salinan resmi e-Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, apabila pemegang hak memiliki salinan resmi e-Sertifikat.
- 4) Surat permohonan dan/atau salinan resmi e-Sertifikat seperti dijelaskan pada ayat (3) harus diserahkan paling lambat dalam waktu 3 (tiga) hari kerja semenjak diterimanya pemberitahuan.
- 5) Setelah surat permohonan dan/atau salinan resmi e-Sertifikat diterima, Kantor Pertanahan akan mempublikasikan tanda terima dokumen serta surat perintah pembayaran biaya layanan.
- 6) Tanda terima dokumen serta surat perintah pembayaran seperti dijelaskan pada ayat (5) bisa diserahkan dalam bentuk dokumen elektronik yang dikirim melalui surat elektronik (e-mail) ataupun dapat diakses melalui sistem rekening tanah.
- 7) Sesudah mendapat surat perintah pembayaran sebagaimana dijelaskan pada ayat (6), penerima hak atau wakilnya wajib melakukan pembayaran melalui bank yang ditunjuk atau metode pembayaran lain yang telah ditentukan.
- 8) Permohonan diproses sejak Sistem Elektronik melakukan konfirmasi penerimaan biaya layanan sebagaimana dijelaskan pada ayat (7).

Pendaftaran atas tanah juga dapat ditolak hal ini dijelaskan pada pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai bab Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak

- 1) Kepala Kantor Pertanahan menolak dalam melangsungkan pencatatan perubahan atau pembebanan hak, apabila salah satu prasyarat dibawah ini tidak dilengkapi:
 - a. Sertipikat atau surat keterangan mengenai kondisi hak atas tanah tidak selaras lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
 - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).

- c. Surat yang dibutuhkan guna proses pencatatan pengalihan atau pemindahan hak belum lengkap;
 - d. Persyaratan lain yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku belum terpenuhi;
 - e. Tanah yang berkaitan sedang dalam sengketa hukum di pengadilan;
 - f. Tindakan hukum yang didasarkan pada akta PPAT telah dibatalkan atau digugurkan berdasarkan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap; atau
 - g. Tindakan hukum yang berkaitan dengan Pasal 37 ayat (1) harus digugurkan oleh para pihak sebelum dicatat di Kantor Pertanahan.
- 2) Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan penolakan secara tertulis dengan mencantumkan keterangan yang mendasarinya.
- 3) Surat penolakan diberikan kepada pihak yang bersangkutan, dilengkapi pemulangan berkas permohonan, dengan tembusan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang terkait.

Sesuai dengan ketentuan tersebut, perubahan hak atas tanah sebab penyerahan atau pemindahan hak wajib dibuktikan melalui akta yang ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu, perubahan hak tersebut harus dicatatkan di kantor pertanahan setempat agar didaftar dalam buku tanah serta dilangsungkan pergantian nama dalam sertifikat dari pemilik sebelumnya kepada pemilik baru.

Oleh karena itu, sebelum mendaftarkan perubahan hak atas tanah yang masih tercatat atas nama penjual dan belum dibalik nama, terlebih dahulu harus mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila pemilik lama dan pemilik baru masih terikat dalam suatu perjanjian, keduanya dapat langsung menemui Pejabat Pembuat Akta Tanah agar menerbitkan akta jual beli.

Namun jika seperti kasus putusan pengadilan Nomor 335/Pdt.G/2024/PN. Bks, putusan Nomor: 313/Pdt.G/2024/PN. Bks, putusan Nomor: 16/Pdt.G/2020/BN Bln, dimana pemilik lama sudah tidak diketahui keberadaannya dan sertifikat kepemilikan sudah dikuasai oleh pemilik baru tapi masih atas nama penjual sebagai pemilik sebelumnya, pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan setempat agar dapat bertindak melakukan perbuatan hukum untuk memperoleh perlindungan hukum atas hak dirinya sendiri sebagai pembeli untuk melakukan balik nama dari nama penjual ke namanya sendiri.

Hal ini berkaitan dengan teori perlindungan hukum berlandaskan satjipto raharjo dimana pengadilan memberikan pengayoman dalam hal ini kepada pembeli yang terkena dampak rugi akan transaksi jual beli yang telah dilakukannya dimana ia sebagai pembeli telah melakukan kewajibannya untuk membayar tanah tersebut tetapi ia tidak bisa memiliki kepastian hukum hak akan kepemilikan tanahnya tersebut.

Pengadilan memberi pengayoman kepada pembeli dengan artian pengadilan akan memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli sebagai contoh memeriksa akan dokumen dan bukti, mengadili akan permasalahan tersebut, dan memutus perkara secara adil, dengan catatan pengayoman yang diberikan oleh pengadilan tetap berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

Dengan demikian pula pembeli dapat menghadap ke pejabat pembuat akta tanah bertindak untuk dirinya sendiri dalam proses penciptaan dan penandatanganan akta jual beli sebagai salah satu syarat sebelum pembeli melakukan proses pendaftaran perubahan sertipikat hak atas tanah.

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Belum Dilakukan Balik Nama Masih Atas Nama Penjual

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan usaha guna menjaga hak asasi manusia (HAM) yang disalahi oleh pihak lain, akibatnya warga bisa merasakan hak-hak mereka sebagaimana diatur oleh hukum. Sementara itu, berdasarkan Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum berkaitan dengan pemeliharaan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak asasi yang dimiliki oleh setiap subjek hukum, guna mencegah perbuatan semena-mena. Perlindungan ini berlandaskan pada Pancasila serta prinsip negara hukum. Selain itu, Philipus M. Hadjon juga membagi penjagaan hukum bagi masyarakat jadi dua macam berdasarkan sarana yang digunakan, yaitu penjagaan hukum preventif serta represif. Guna menghindari terjadinya perselisihan, penjagaan preventif memungkinkan individu menyampaikan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah ditetapkan. Sedangkan perlindungan represif berupaya menyelesaikan perselisihan. Perlindungan hukum merupakan janji negara bahwa semua pihak akan diberikan kesempatan untuk menjalankan hak dan kepentingan hukumnya sebagai subjek hukum.

Moch. Isnaeni membedakan dua macam penjagaan hukum, yakni penjagaan hukum eksternal serta internal. Pihak berwenang memberikan perlindungan hukum eksternal melalui peraturan perundang-undangan. Pembuat undang-undang merancang perlindungan hukum untuk mencegah ketidakadilan yang bisa dialami oleh salah satu pihak dalam suatu kontrak, serta menghindari eksploitasi yang mungkin terjadi akibat ketidakseimbangan posisi tawar. Penjagaan hukum internal merupakan penjagaan yang disusun oleh para pihak sendiri saat menyusun perjanjian. Dengan mencantumkan klausula-klausula kontrak yang dirancang secara mandiri, para pihak dapat menciptakan perlindungan hukum yang seimbang, berdasarkan kesepakatan bersama.

Berkaitan dengan putusan pengadilan Nomor 335/Pdt.G/2024/PN. Bks, putusan Nomor: 313/Pdt.G/2024/PN. Bks, putusan Nomor: 16/Pdt.G/2020/BN Bln dapat dilihat bahwa para penggugat mendapatkan perlindungan hukum yang sah. Kilas balik mengenai isi putusan, dalam putusan tersebut terdapat dua pihak yang menjalankan transaksi jual beli dapat gugatan ini terjadi antara pembeli dan penjual. Pembeli melakukan gugatan kepada penjual karena ingin melakukan perbuatan hukum atas tanah yang telah lama ia kuasai dari transaksi tersebut. Sayangnya transaksi jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan. Dibawah tangan berlandaskan pasal 1874 KUHPdata ialah “Yang dianggap

sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan- tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum". Atau penafsiran singkatnya, transaksi jual beli tersebut hanya antara kedua pihak tersebut tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sebab transaksi tersebut dilangsungkan dibawah tangan muncul lah sengketa yakni pembeli tidak bisa melangsungkan penggantian hak atau balik nama atas sertipikat tanah walaupun fisik dari tanah maupun sertipikatnya telah ia kuasai sepenuhnya karena kedua pihak tidak melakukan transaksi perdagangan tanah di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebelum melakukan gugatan pembeli sempat datang menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan maksud melakukan balik nama namun, PPAT menolak karena tidak bisa membuatkan Akta Jual beli dikarenakan pihak penjual tidak datang atau tidak hadir di depan PPAT saat itu. Pejabat Pembuat Akta Tanah menolak bukan tanpa sebab perihal ini karena ada aturannya di Indonesia bahwa, perdagangan tanah wajib dijalankan di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah perihal ini dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, serta Pendaftaran Tanah.

Permasalahan lain yang membuat terjadinya sengketa tersebut adalah tergugat dalam hal ini adalah pembeli sudah tidak diketahui keberadaannya, pembeli sudah mencoba mencari penjual namun tidak juga diketemukan keberadaannya. Pembeli juga sudah hilang kontak dengan penjual. Pada akhirnya karena sudah tidak ada tanda kehadiran dari penjual maka dari itulah pembeli mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta perlindungan hukum atas transaksi jual beli yang ia lakukan, karena pembeli sebagai penggugat ini merasa ia sudah melakukan kewajibannya sebagai pembeli yaitu melakukan pembayaran atas tanah tersebut namun penggugat belum mendapatkan hak dan kepastian hukum atas tanah tersebut walaupun sudah ia kuasai. Dengan adanya kasus tersebut menurut penulis, hakim menciptakan norma baru dengan putusannya dikaitkan dengan perlindungan hukum represif penyelesaian sengketa. Pembeli dinyatakan terbukti secara sah telah melakukan jual beli tanah walaupun transaksi dilaksanakan dibawah tangan dengan bukti tanda bayar baik kwitansi ataupun akta cession.

Menurut Pasal 35 ayat (3), hak guna bangunan bisa diganti atau diserahkan kepada pihak lain. Penjagaan hukum bagi pemegang hak atas tanah disusun dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa seseorang yang namanya tercatat dalam sertifikat tidak bisa digugat oleh pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut sesudah melewati jangka waktu lima tahun. Status kepemilikan hak atas tanah tetap dijaga sepanjang tanah tersebut didapatkan dengan itikad baik serta dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang berkaitan.

Setelah gugatan yang diajukan oleh penggugat dikabulkan oleh hakim dan telah keluar putusan yang berisikan bahwa jual beli tersebut sah serta penggugat sebagai pembeli dinyatakan berhak atas sebidang tanah barulah ia dapat menghadap pejabat pembuat akta untuk melakukan proses jual beli yang sah secara administrasi dan PPAT akan menguruskan juga soal perubahan hak atau balik nama atas sertipikat tanah tersebut.

Terkait pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono, dalam hal kasus ini pembeli sudah dapat melakukan rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yakni dapat bertindak atas dirinya sendiri berdasarkan putusan pengadilan untuk menandatangani akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah agar dapat terselenggaranya pendaftaran pergantian hak atas tanah demi tercapainya kepastian hukum terhadap pembeli atas kepemilikan tanahnya tersebut. Sudikno Mertokusumo mengkaji tujuan, fungsi, serta penjaminan hukum. Ia beranggapan bahwa:

"Dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum."

Jika dihubungkan dengan konsep perlindungan hukum, maka perlindungan ini bertujuan guna melindungi hak asasi manusia (HAM) yang disalahi oleh pihak lain. Penjaminan tersebut dianugerahkan kepada warga supaya mereka bisa memperoleh dan merasakan hak-hak yang dijamin oleh hukum. Dalam hal kasus tersebut bisa dikatakan telah tercapainya perlindungan hukum. Memberikan pengayoman dalam ini kepada pembeli sebagai pembelajaran bahwa melangsungkan perdagangan tanah itu harus dilangsungkan di depan petugas pembuat akta tanah karena dengan melangsungkan jual beli dibawah tangan pembeli dikatakan dirugikan karena dia tidak memiliki hak guna proses peralihan hak sebab secara administrasi jual beli tanah tersebut tidak dianggap ada. Dan dengan putusan pengadilan pembeli dalam hal ini penggugat dapat menikmati haknya untuk membalik nama sertifikat hak atas tanah.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas bisa disimpulkan bahwa, pertama mengenai pendaftaran tanah sudah mengalami perubahan dari segi sistem yang sekarang dapat dilakukan secara elektronik dan juga mengenai prosedur pendaftaran tanahnya. jika seseorang ingin melakukan pendaftaran tanah ataupun peralihan hak baik secara manual maupun elektronik tetap harus mengikuti syarat dan prosedur mengenai pendaftaran dan peralihan hak, seperti contoh kasus dalam penelitian ini pembeli ingin melakukan peralihan hak pembeli tidak dapat langsung mengurusnya walaupun jual beli telah dilakukan. Perihal yang wajib diperhatikan ialah jual beli tanah yang diakui secara administrasi hukum indonesia adalah perdagangan yang dilangsungkan di depan petugas pembuat akta tanah, saat melangsungkan peralihan hak pun pembeli harus memberikan bukti akta jual beli yang ia serta penjual buat dan disahkan di depan petugas pembuat akta tanah. Kedua, perlindungan hukum terhadap pembeli ini tergambar dari putusan yang dibuat oleh majelis hakim yang menyatakan sah atas jual beli tanah dibawah tangan berdasarkan baik dari kwitansi maupun akta cessie yang beratas namakan kedua pihak penjual dan pembeli

dengan juga dibuktikan oleh sertipikat yang masih terdaftar atas nama penjual serta menghadirkan saksi saksi.

REFERENSI

- Elviani, & Amboro, Y. P. (2020). Prosedur Pengurusan Balik Nama Sertifikat Tanah Hasil Jual-Beli Di Badan Pertanahan Nasional Melalui Kantor Notaris \& PPAT Yusuf Gutomo, Sh.,M.Kn. *Concept - Conference On Community Engagement Project*, 1(1).
- Endriana, M. S., & Ispriyarso, B. (2022). Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang. *Notarius*, 15(1). <https://doi.org/10.14710/Nts.V15i1.46035>
- Evie Pravitasari. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah Secara Dibawah Tangan*.
- Gunawan, N., & Tjempaka, T. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Kehilangan Hak Akibat Jual Beli Atas Tanah Yang Pernah Menjadi Objek Sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara [Legal Protection For Land Buyers Who Lose Rights As A Result Of The Sale And Purchase Of Land That Was Once An Object Of A Dispute In The State Administrative Court]. *Notary Journal*, 1(2). <https://doi.org/10.19166/Nj.V1i2.3541>
- Hatu, R. A. (2018). *Problematika Tanah: Alih Fungsi Lahan Dan Perubahan Sosial Masyarakat Petani*. Absolute Media.
- Mandala, O. S., Suarjana, S., & Syarifuddin, S. (2021). Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Atas Pembatalan Sertifikat Oleh Pengadilan. *Jurnal Fundamental Justice*. <https://doi.org/10.30812/Fundamental.V2i2.1370>
- Nindya Dewi Kartika. (2023). *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Terkait Tentang Pendaftaran Tanah Dengan Kajian (Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) Di Kota Tegal*.
- Nur Azizah, Anggraeni Endah Kusumaningrum, & Benny Bambang Irawan Nitinegoro. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan. *Jurnal Akta Notaris*, 2(1). <https://doi.org/10.56444/Aktanotaris.V2i1.899>
- Prakoso, P. E., Silviana, A., & Triyono, T. (2022). Perlindungan Hukum Dalam Pembelian Rumah Dan Bangungan Melalui Oper Kredit Perumahan (Studi Putusan Nomor: 27/PDT.G/2017/PN.UNR). *Diponegoro Law Journal*, 11(4). <https://doi.org/10.14710/Dlj.2022.35556>
- Prihadiansyah, A. N., & Ariawan, A. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Dan Kreditur Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Dalam Pelaksanaan Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 6(7). <https://doi.org/10.36418/Syntax-Literate.V6i7.3455>
- Rico Pratama Purnomo. (2021). *Analisis Terhadap Kekuatan Hukum Para Pihak Dan Pemasalahannya Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Di Balik Nama Di Desa Simpang Perakjaya*.
- Rongalaha, J., & Palenewen, J. Y. (2022). Implikasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum. *Jurnal Ius Publicum*, 3(1). <https://doi.org/10.55551/jip.v3i1.45>

- Saifuddin, S. S., & Qamariyanti, Y. (2022). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama. *Notary Law Journal*, 1(1). <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.2>
- Ulfa, J., & Andraini, F. (2020). Perlindungan Hukum Dan Kedudukan Pemegang Hak Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan. *Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum*, 21(2). <https://doi.org/10.35315/dh.v25i2.8328>
- Wahid, R. S., Dahri, I., & Muin, F. (2017). Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba. *Jurnal Pemikiran, Penelitian Hukum, Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, IV(4).



© 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>)