

PENYELESAIAN SENGKETA PERALIHAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DIKETAHUI PEMILIK SEBELUMNYA

M. Lutfi ¹ Mirwansyah ²

^{1,2}Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai

Alamat Jl. Imam Bonjol No.486, Langkapura, Kec. Langkapura, Kota Bandar Lampung,
e-mail : m.lutfi1964@gmail.com ¹

ABSTRACT

This study discusses the resolution of disputes over the transfer of land certificates that are unknown to the previous owner, which often occurs in Indonesian society. Ownership of strategic land is proven by the existence of a certificate, but in practice many transfers of land rights are carried out directly or underhand without changing the name. This causes difficulties for notaries or Land Deed Making Officials (PPAT) in presenting the parties who are entitled to make land transfer deeds. The research method used is a normative and empirical approach, with data collection through observation, interviews, and literature studies. Data analysis is carried out descriptively qualitatively. The conclusion of the study shows that the resolution of the dispute can be done by filing a lawsuit with the Tanjungkarang District Court, while the main inhibiting factors are the difficulty in presenting the rights holder, the absence of written documents, and the high cost of transferring rights. Settlement of disputes over the transfer of land certificates that are unknown to the previous owner requires a clear and structured legal process. The inhibiting factors identified include the difficulty in bringing the entitled party before a notary/PPAT, the lack of sales and purchase documents, and the community's ignorance about the legal land transfer procedure. Socialization regarding the importance of legal transfer of rights and affordable costs for notary/PPAT services is needed to reduce disputes. In addition, strengthening regulations and procedures for the transfer of land rights need to be implemented to ensure legal certainty and protection of land rights for all parties involved.

Keywords — Settlement, transfer of land rights, certificate

ABSTRAK

Penelitian ini membahas penyelesaian sengketa peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diketahui pemilik sebelumnya, yang sering kali terjadi di masyarakat Indonesia. Kepemilikan tanah yang sangat strategis dibuktikan dengan adanya sertifikat, namun dalam praktiknya banyak peralihan hak atas tanah dilakukan secara langsung atau di bawah tangan tanpa balik nama. Hal ini menimbulkan kesulitan bagi notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menghadirkan pihak-pihak yang berhak untuk membuat akta peralihan tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan normatif dan empiris, dengan pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan studi kepustakaan. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif. Kesimpulan penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang, sementara faktor penghambat utama adalah sulitnya menghadirkan pihak pemegang hak, ketiadaan dokumen tertulis, dan mahal biaya peralihan hak. Penyelesaian sengketa peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diketahui pemilik sebelumnya memerlukan proses hukum yang jelas dan terstruktur. Faktor-faktor penghambat yang diidentifikasi meliputi kesulitan dalam menghadirkan pihak yang berhak ke hadapan notaris/PPAT, kurangnya dokumen jual beli, serta ketidaktahuan masyarakat tentang prosedur peralihan hak atas tanah yang sah. Sosialisasi mengenai pentingnya peralihan hak yang sah dan biaya yang terjangkau untuk jasa notaris/PPAT diperlukan untuk mengurangi sengketa. Selain itu, penguatan regulasi dan prosedur peralihan hak atas tanah perlu diterapkan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi semua pihak yang terlibat.

Kata Kunci — Penyelesaian, peralihan hak atas tanah, sertifikat

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu faktor penting bagi kehidupan manusia dan pembangunan bangsa. Hak atas tanah memberikan dasar legalitas bagi pemilik untuk menggunakannya

sebagai tempat tinggal, berusaha, atau investasi. Bukti kepemilikan tanah biasanya berupa sertifikat, yang mencantumkan nama pemilik sah. Tanah memiliki peran strategis, tidak hanya sebagai tempat beraktivitas, tetapi juga sebagai sumber daya ekonomi yang dapat menghasilkan pendapatan dan kepuasan di masa depan. Peningkatan nilai tanah dari tahun ke tahun menunjukkan betapa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan pembangunan nasional (Zaman, 2016).

Dalam konteks hukum pertanahan nasional, hak atas tanah dibagi menjadi penguasaan secara yuridis dan penguasaan secara fisik. Penguasaan yuridis berarti hak yang dilindungi hukum dan memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik. Misalnya, seorang pemilik tanah yang tidak menyerahkan tanahnya kepada pihak lain berhak menggunakannya atau memperoleh manfaat darinya. Namun, ada juga kasus di mana penguasaan yuridis tidak diikuti oleh penguasaan fisik, seperti tanah yang disewakan. Dalam hal ini, pemilik tanah secara yuridis masih memiliki hak atas tanah tersebut, tetapi secara fisik tanah dikuasai oleh penyewa.

Penguasaan yuridis juga dapat terjadi tanpa hak untuk menguasai tanah secara fisik, seperti dalam kasus kreditur (bank) yang memegang hak jaminan atas tanah. Kreditur memiliki hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi secara fisik tanah tetap dikuasai oleh pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini sering diterapkan dalam aspek privat.

Pasal 15 (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraris, 1960) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa setiap orang, badan hukum, atau instansi yang memiliki hubungan hukum dengan tanah wajib memelihara tanah tersebut, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya, dengan memperhatikan kepentingan ekonomi lemah. Ini berarti bahwa pemeliharaan tanah harus dilakukan sesuai dengan cara-cara yang lazim di daerah yang bersangkutan dan sesuai dengan petunjuk dari instansi terkait.

Pasal 19 UUPA mengatur bahwa pemerintah bertanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah ini diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 23 UUPA menyatakan

bahwa hak milik, serta setiap peralihan, penghapusan, dan pembebanan hak lainnya harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 (Boedi Harsono, 2007).

Peralihan sertifikat hak atas tanah, baik melalui jual beli, hibah, wasiat, maupun hadiah, dapat dilakukan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar sah dan memiliki pembuktian yang kuat. Namun, masih banyak masyarakat yang melakukan peralihan sertifikat hak atas tanah secara langsung atau di bawah tangan tanpa balik nama. Bahkan, peralihan tersebut bisa terjadi berulang kali sehingga pemilik dalam sertifikat tidak diketahui keberadaannya atau bahkan sudah meninggal dunia. Hal ini menyebabkan kesulitan bagi notaris atau PPAT dalam membuat akta peralihan sertifikat hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah dicabut dengan keluarnya (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997), memberikan kewenangan kepada PPAT sebagai pejabat umum untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Pasal 37 ayat (1) (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997) mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang bersertifikat wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ini berarti peralihan hak atas tanah dapat diproses selama pemilik atau pemegang hak atas tanah hadir dan diketahui keberadaannya.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, permasalahan yang dapat dirumuskan adalah:

- a. Bagaimanakah penyelesaian sengketa peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diketahui pemilik sebelumnya?
- b. Apakah faktor penghambat peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diketahui pemilik sebelumnya?

Pentingnya pemahaman tentang penguasaan hak atas tanah, baik secara yuridis maupun fisik, serta kepatuhan terhadap peraturan peralihan hak atas tanah, menjadi kunci dalam mengatasi masalah-masalah tersebut. Implementasi kebijakan yang tepat dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan balik nama sertifikat tanah sangat diperlukan untuk mengurangi sengketa dan ketidakpastian hukum dalam penguasaan tanah.

METODE PENGABDIAN

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) serta mengimplementasikan peraturan perundang-undangan (normatif terapan) (Soekanto, 2010).

Oleh karena penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan undang-undang (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani untuk mendapatkan landasan teori yang berupa pendapat para ahli serta pendapat responden mengenai hal yang menjadi obyek penelitian seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan hal-hal yang diteliti.

Adapun yang menjadi obyek penelitian berkaitan dengan Penyelesaian Sengketa Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Pemilik Sebelumnya. Penelitian Pada Kantor Notaris Adnan, S.H., M.Kn. yaitu pihak Notaris yang terdiri dari : Notaris Adnan, S.H., MKn, 1 (satu) orang staf Kantor Notaris.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian sengketa peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diketahui pemiliknya, peran notaris dalam hal ini adalah pembuatan akta peralihan hak atas tanahnya dengan proses jual beli, dengan status tanahnya Hak Guna Bangunan berdasarkan Sertipikat Nomor. 209 atas nama pemegang haknya Ny. dr. Irawadi Rangkuti.

Sesuai dengan dokumen Surat Jual Beli di bawah tangan yang dibuat tanggal 12 maret 2001 antara Penjual bernama Rizal Tono, umur 31 Tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat Blok 4 Nomor 1 Perumahan Permata Biru dengan Pembeli bernama Rusdi umur 53 Tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat Sukadana Lampung Timur, dengan objeknya tanah berikut rumah yang terletak di Perumahan Permata Biru Blok A.4 Nomor 2

Kecamatan Sukarame Bandar Lampung, dengan seharga Rp.9.000.000,00.(sembilan juta rupiah) berdasarkan bukti kwitansi diatas materai Rp.2.000,00. Tanggal 12 Maret 2001.

Berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2094/S.I merupakan tanah berikut rumahnya atas nama pemegang hak Ny. dr. Irawadi Rangkuti.

Yang dahulunya dokter pada Rumah Sakit Umum Daerah Kotabumi Lampung Utara beralamat di Komplek Rumah Sakit Umum RT.01/RW.08 Tanjung Aman Kotabumi, yang sampai permasalahan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang dan didaftarkan surat gugatan oleh Penggugat (dalam hal ini Pembeli Rusdi) tanggal 26 Pebruari 2015 dalam Register Nomor: 29/Pdt.G/PN.Tjk, keberadaan pemegang hak atas tanah Ny. dr. Irawadi Rangkuti tidak diketahui lagi alamatnya, hal inilah yang menyulitkan pihak Pembeli Rusdi untuk melakukan peralihan balik nama sertipikat tersebut.

1. Penyelesaian sengketa peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diketahui pemilik sebelumnya pada Kantor Notaris Adnan, S.H., M.Kn.

Para pihak dalam melakukan peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat melalui proses jual beli banyak sekali terjadi dimasyarakat, seharusnya sesuai ketentuan hukum:

- a. Pasal 37 ayat (1) (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997) tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Pasal 38 ayat (1) menyatakan bahwa, Perbuatan akta sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut.

Perkara penyelesaian sengketa peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diketahui pemilik sebelumnya yang menjadi pedoman Notaris atau PPAT sesuai ketentuan pasal tersebut diatas dimana peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanyalah dapat

didaftarkan jika dibuat dengan akta dibuat oleh PPAT, dan pembuatan akta tersebut dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Notaris Adnan, S.H., M.Kn. Penyelesaian sengketa peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diketahui pemilik sebelumnya adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang.

Surat gugatan yang didaftarkan oleh Penggugat (dalam hal ini Pembeli Rusdi) tanggal 26 Februari 2015 dalam Register Nomor. 29/Pdt.G/PN.Tjk. Adapun Para pihak yang berperkara sebagai berikut :

- 1) Pihak Penggugat Rusdi, BA, berumur 53 tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di dusun Sidodadi RT.17 RW 05 Desa Sukadana Pasar , Kecamatan Sukadana Kabupaten Lampung Timur;
- 2) Pihak Tergugat terdiri dari :
 - a. Tergugat I Ny. dr. Irawadi Rangkuti, dahulu dokter pada Rumah Sakit Umum Daerah Kotabumi Lampung Utara beralamat di Komplek Rumah Sakit Umum RT.01 RW.08 Tanjung Aman Kotabumi, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya;
 - b. Tergugat II Rizal Tono , wiraswasta, dahulu bertempat tinggal di Perumahan Permata Biru Blok B.6 Sukarame Bandar Lampung, sekarang tidak diketahui keberadaannya;
 - c. Tergugat III Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung , beralamat di Jl. Drs. Warsito, Teluk Betung Bandar Lampung.

Adapun alasan pertama pihak Pembeli/Penggugat/Rizal Tono mengajukan gugatan ini, karena telah mendatangi pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang menerbitkan dan merubah sertipikat tanah dan bangunan , guna merubah status hak atas kepemilikan dan 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal, ternyata tidak diperbolehkan. Alasan kedua Pembeli/Penggugat/Rizal Tono mengalami kesulitan untuk merubah status hak atas kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2094/S.I atas nama Ny. dr. Irawadi Rangkuti.

Berdasarkan bukti dokumen Surat Jual Beli antara pihak Penjual atau Rizal Tono yang merupakan pemilik tanah dan bangunan, yang mana bukti kepemilikan hak atas tanah

yang tercantum dalam sertipikat masih atas nama pemegang hak atas tanah Ny. dr. Irawadi Rangkuti dengan pihak Pembeli Rusdi pada tanggal 12 Maret 2001 yang ditanda tangani para pihak, dihadiri 2 (dua) orang yaitu Hasan Basri selaku Ketua RW dan Drs. Marzuki. Ini berarti perbuatan hukum jual beli antara para pihak tersebut telah sesuai dan memenuhi ketentuan hukum. Hal ini didukung dengan bukti Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor. 29/Pdt.G/2015/PN. Tjk dalam diktum mengadili point angka 3 menyatakan sah jula beli rumah yang terletak di Perumahan Permata Biru Blok A.4 Nomor 2 Kelurahan Sukarame Bandar Lampung antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat II / Rizal Tono sebagai Penjual.

2. Faktor penghambat peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diketahui pemilik sebelumnya.

Peralihan kepemilikan hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2094/S.I atas nama Ny. dr. Irawadi Rangkuti terjadi dua kali. Pertama peralihan kepemilikan hak atas tanah antara Ny. dr. Irawadi Rangkuti dengan Rizal Tono yang tidak diikuti dengan perubahan status hak atas tanah yang tercantum dalam sertipikat. Kedua peralihan hak atas tanah antara Rizal Tono dengan Rusdi, BA disertai bukti dokumen surat jual beli di bawah tangan dan bukti kwitansi pembayaran pembelian tanah berikut rumah terletak di Perummahan Permata Biru Blok A.4 Nomor.2 sebesar Rp.9.000.000,00 diatas materai tanggal 12 Maret 2001.

Penggugat mengalami kesulitan untuk merubah status hak atas kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2094/S.I yang masih atas nama Ny. dr. Irawadi Rangkuti, sehingga Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang. Penggugat untuk menguatkan dalili-dalil gugatannya mengajukan bukti-bukti berupa :

a. Surat-surat berupa :

1. Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia atas nama Rusdi, BA atas nama Penggugat dengan NIK. 180711705460001 seuai dengan aslinya bermaterai cukup;
2. Surat Jual Beli sebuah rumah yang terletak di Perumahan Permata Biru Blok A.4 Nomor 2 antara Rizal Tono dengan Pednggugat sesuai dengan aslinya bermaterai cukup;

3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama wajib pajak Rusdi, BA sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup;
4. Kwitansi pembayaran rumah terletak di Perumahan Permata Biru Blok A.4 Nomor 2 senilai Rp.9.000.000,00. sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup;
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2094/S.I atas nama pemegang hak Ny. dr. Irawadi Rangkuti, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup.

b. Adapun keterangan saksi-saksi di persidangan yaitu :

(1) Saksi Hasan Basri menyatakan ; bahwa pada saat terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II sertipikat rumah tersebut masih tercatat atas nama Ny. dr. Irawadi Rangkuti. Setahu saksi Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang karena Penggugat ingin membalik nama rumah yang telah dibelinya. Saat terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, saksi bertindak sebagai saksi karena saat itu saksi sebagai ketua RW di lingkungan rumah tersebut.

(2) Saksi Marzuki menyatakan : bahwa saksi ketahui pada tahun 2001 Penggugat telah membeli rumah milik Tergugat I (Ny. dr. Irawadi Rangkuti) terletak di Perumahan Permata Biru Blok A.4 Nomor 2 Kecamatan Sukarame Bandar Lampung. Ketika terjadi jual beli rumah tersebut saksi mengathuinya, saat itu saksi bahkan melihat pembayaran rumah tersebut dilakukan secara kontan dan dibuat kwitansi, ketika itu harganya Rp.9.000.000,00. (sembilan juta rupiah).

Berdasarkan wawancara dengan Notaris Adnan, S.H., M.Kn menyatakan bahwa faktor penghambat peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diketahui pemilik sebelumnya sebagai berikut :

- a. Sulitnya pihak pemegang hak atas tanah untuk hadir menghadap Notaris untuk melakukan peralihan sertifikat.

Notaris mengalami kesulitan untuk menghadirkan para pihak yaitu pembeli dan penjual untuk membuatkan akta jual beli supaya bisa dilakukan peralihan pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam sertifikat, apalagi keberadaan alamatnya tidak diketahui;

- b. Tidak adanya dokumen surat jual beli antara pihak pembeli dengan penjual.

Pada kasus ini pihak pembeli Rusdi, BA merupakan pembeli kedua dari penjual Rizal Tono, yang mana jual beli antara Rizal Tono selaku pembeli dengan pemegang hak atas tanah dalam sertifikat Ny. dr. Irawadi Rangkuti tanpa adanya dokumen bukti surat jual beli, sehingga tidak mungkin dilakukan balik nama atau peralihan hak ke BPN setempat. Pada masyarakat kita masih sering terjadi jual beli yang dilakukan secara kontan dan tunai tanpa dilengkapi bukti dokumen tertulis;

- c. Masih banyaknya masyarakat belum mengetahui proses peralihan hak atas tanah yang bersertipikat melalui jual beli.

Masyarakat beranggapan bahwa apabila telah terjadi jual beli dengan membayar lunas pembelian tanah yang bersertifikat dan sertifikat diserahkan kepada pembeli berarti selesai pula jual beli tersebut. Padahal peralihan hak atas tanah atau balik nama surat tanah tersebut belum dilaksanakan, walaupun secara hukum pihak pembeli tersebut sudah menguasai secara fisik.

- d. Mahalnya biaya peralihan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pihak pembeli.

Untuk pengurusan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan jasa Notaris/PPAT masih dikenakan biaya yang tinggi atau mahal yang harus dibayar oleh Pembeli, termasuk juga biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang ditentukan oleh pihak Pemerintah Kabupaten /Kota melalui Peraturan Daerah, yang masing-masing daerah Kabupaten/Kota berbeda-beda nilai biaya BPHTBnya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Penyelesaian sengketa peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diketahui pemilik sebelumnya adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang, agar mendapatkan kepastian hukum mengenai pemilik hak atas tanah yang bersertifikat dan dengan putusan pengadilan ini dapat dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah balik nama.

Faktor penghambat peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diketahui pemilik sebelumnya sebagai berikut :

- a.) Sulitnya pihak pemegang hak atas tanah untuk hadir menghadap Notaris untuk melakukan peralihan sertifikat;
- b.) Tidak adanya dokumen surat jual beli antara pihak pembeli dengan penjual.
- c.) Masih banyaknya masyarakat belum mengetahui proses peralihan hak atas tanah yang bersertipikat melalui jual beli
- d.) Mahalnya biaya peralihan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pihak pembeli.

Dari kesimpulan yang telah di uraikan diatas, dapatlah diberi saran bahwa saran pertama sebaiknya Perlu adanya sosialisasi yang dilakukan baik itu Notaris/PPAT, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota kepada masyarakat betapa pentingnya peralihan hak atas tanah yang bersertifikat berkaitan dengan bukti/dokumen yang diperlukan untuk memproses peralihan hak atas tanah di Kantor BPN setempat. Saran kedua hendaknya bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah yang bersertifikat disertai dengan bukti yang tertulis dalam bentuk akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT maupun surat jual beli di bawah tangan.

DAFTAR PUSTAKA

Boedi Harsono. (2007). *Hukum Agraria Indonesia, Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (1997).

Soekanto, S. (2010). Pengantar penelitian hukum. In *Universitas Nusantara PGRI Kediri* (Vol. 01). UI-Press.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraris (1960).

Zaman, N. (2016). Politik hukum pengadaan tanah : antara kepentingan umum dan perlindungan hak asasi manusia. In D. Sumayyah (Ed.), *Refika Aditama* (1st ed., Vol. 01). Refika Aditama.