

Pendampingan Mekanisme Peralihan Tanah Hak Guna Bangunan Melalui Jual Beli Antarperorangan Di Kantor Notaris & Ppat Rudi Purba, S.H., M.Kn. Di Kota Batam

Febri Jaya¹, Hengky²

Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia

Email korespondensi: hengkykiky@gmail.com

Abstrak

Pengabdian kepada masyarakat ini bertujuan untuk mengatasi kendala yang terjadi pada Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Rudi Purba, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, mengenai peralihan tanah Hak Guna Bangunan melalui jual beli antarperorangan di Kota Batam. Peralihan hak atas tanah tidak cukup hanya dengan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) yang berupa fisik atas benda tersebut, namun harus dilakukan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) dengan cara membuat akta peralihannya berupa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berdasarkan pada Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan Akta Jual Beli tersebut berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan lainnya kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari semenjak ditandatanganinya akta guna pendaftaran balik-nama sertipikat tanah tersebut. Pihak penjual dan pembeli yang memahami mekanisme peralihan hak atas tanah dapat mendukung Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kewajibannya tersebut.

Metode pelaksanaan dalam pengabdian kepada masyarakat ini dimulai dengan tahapan awal yaitu melakukan survei ke Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Rudi Purba, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan. Pada tahapan selanjutnya yaitu pengumpulan dan analisa data serta mengidentifikasi pokok permasalahan guna mencari penyelesaiannya. Kemudian dilanjutkan dengan perancangan serta implementasi luaran proyek.

Penerapan flowchart dan tabel kelengkapan dokumen yang merupakan luaran proyek dalam pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat ini memberikan masyarakat informasi dan pemahaman mengenai mekanisme peralihan tanah Hak Guna Bangunan melalui jual beli antarperorangan. Administrasi hukum terkait pendaftaran balik-nama sertipikat tanah tersebut memerlukan tahapan-tahapan yang harus dilewati dan dokumen-dokumen bersangkutan lainnya yang wajib dilengkapi terlebih dahulu.

Kata Kunci: *Flowchart, Tabel Kelengkapan Dokumen, Peralihan Hak Atas Tanah, Hak Guna Bangunan, Jual Beli.*

Abstract

This devotion aims to overcome the obstacles that occur at the Notary & Land Deed Official Rudi Purba, Bachelor of Law, Master of Notarial Law, office regarding the transfer of the right of buliding land through selling between individuals in Batam City. The transfer of land rights is not enough just the actual delivery (*feitelijke levering*) in the physical form of the object, but must be legally delivery (*juridische levering*) by making the transition deed in the form of the Deed of Sale made by the Land Deed Official and based on Article 40 Government Regulation Number 24 of 1997 Concerning Land Registration, the Land Deed Official must submit the Deed of Sale and other relevant documents to the Land Office no later than 7 (seven) days after the signing of the deed for the registration of the land title certificate. Sellers and buyers who obtain complete and detailed information about the transfer mechanism of the right of building land can support the Land Deed Official in the submission of the Deed of Sale and other relevant documents to the Land Office in a timely manner.

The method of implementation in this practical work begins with conducting a survey to the Notary & Land Deed Official Rudi Purba, Bachelor of Law, Master of Notarial Law, office. The next step is data collection and analysis and also identifies the main problem in order to find a solution. Then proceed with the design and implementation of project deliverables.

The application of the flowchart and document checklist table which is the project output in the implementation of this practical work provides the public with information and understanding the transfer mechanism of the rights of building land through selling between individuals. Legal administration related to the registration of the land title certificate requires steps that must be passed and other relevant documents that must be completed first.

Keywords: *Flowchart, Document Checklist Table, Transfer Of Land Rights, The Right Of Building, Sales.*

Pendahuluan

Wilayah daratan di Indonesia sangat luas serta memiliki tanah yang subur. Penduduk Indonesia mayoritas bermata pencaharian di sektor pertanian, maka tidak dapat dibantah bahwa tanah adalah sebagai elemen yang berperan penting dalam menyejahterakan kehidupan masyarakat dan mampu meningkatkan pendapatan negara. (Effendi & Perangin, 1986)

Organisasi kekuasaan seluruh rakyat di Indonesia adalah Negara, yaitu pemegang kekuasaan tertinggi mencakup bumi, air dan

ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pada Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) memberikan negara wewenang untuk:

Pasal 2 ayat (2)

- a. *“Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;*
- b. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;* dan
- c. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum*

antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Dengan artian bahwa Negara dengan wewenang tersebut bercita-cita untuk meningkatkan kemakmuran, kesejahteraan dan kemerdekaan rakyatnya yang merdeka, adil serta makmur. Hal demikian sejalan dengan bunyi pada Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa:

Pasal 6

“semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial.”

Di Indonesia, macam-macam hak atas tanah disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang berbunyi:

Pasal 16 ayat (1)

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak Milik;*
- b. Hak Guna-Usaha;*
- c. Hak Guna-Bangunan;*
- d. Hak Pakai;*
- e. Hak Sewa;*
- f. Hak Membuka Tanah;*
- g. Hak Memungut Hasil Hutan; dan*
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”*

Salah satu perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah adalah melalui jual beli. Tanah sebagai barang tak bergerak, tidak cukup hanya dengan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) yang berupa fisik atas benda tersebut, namun harus dilakukan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*)

dengan cara membuat akta peralihannya berupa Akta Jual Beli (selanjutnya disebut sebagai AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai PPAT). (“medianotaris com Berita”)

Dengan demikian tidak cukup hanya menggunakan kuitansi sebagai bukti terjadinya transaksi jual beli atas tanah tersebut, namun haruslah disertai dengan AJB yang dibuat dihadapan PPAT dan dilanjutkan dengan pendaftaran tanah untuk dilakukan balik-nama atas sertipikat tanah tersebut. Hal demikian sesuai dengan yang dijelaskan pada Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

Pasal 19 ayat (1)

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Perbuatan hukum terkait peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun diatur secara rinci pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP 24/1997) yang berbunyi:

Pasal 37 ayat (1)

“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 hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Selanjutnya dibuktikan dengan sertipikat tanah yang telah

dilakukan balik-nama, karena sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, demikian sebagaimana ternyata pada Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 bahwa:

Pasal 32 ayat (1)

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Bachtiar Efendi dalam bukunya mengemukakan bahwa dengan diadakannya pendaftaran tanah, maka hak-hak seseorang atas tanahnya dapat terjamin. Pihak ketiga secara mudah dapat mengetahui transaksi apa saja baik peralihan maupun pembebanan apa saja yang pernah dilakukan terhadap sebidang tanah tersebut, sehingga terhadap hal demikian asas publisitas/*openbaarheid* dapat terpenuhi, berdasarkan mana hal tersebut merupakan asas yang melekat pada hak-hak yang bersifat kebendaan.(Efendi, 1993)

PPAT dalam melaksanakan tugasnya tersebut harus taat pada peraturan perundang-undangan yang bersangkutan terkait dalam pembuatan AJB dan para pihak juga harus memahami mekanisme dan tertib administrasi untuk melengkapi dokumen yang dibutuhkan oleh PPAT terkait pembuatan akta peralihan dan pendaftaran balik-nama sertipikat tanahnya. Bahwa sebagaimana yang diwajibkan pada Pasal 40 ayat (1) PP 24/1997, yang berbunyi:

Pasal 40 ayat (1)

“PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib

menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

Akan tetapi PPAT dalam menyampaikan AJB sering kali tidak sesuai jangka waktu sebagaimana yang diwajibkan pada Pasal 40 ayat (1) PP 24/1997 tersebut. Hal demikianlah yang mengakibatkan terjadinya keterlambatan oleh PPAT dalam penyampaian AJB kepada Kantor Pertanahan.

Dengan adanya kewajiban tersebut, para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli yang belum memahami mekanisme dan administrasi hukum terkait peralihan hak atas tanahnya, dapat menghambat PPAT dalam proses penyampaian AJB ke Kantor Pertanahan terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah dan balik-nama sertipikat tanah HGB tersebut. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan pasti menolak untuk mendaftarkan balik-nama sertipikat tanah tersebut karena tidak terpenuhinya syarat-syarat yang diwajibkan.

Pengabdian kepada masyarakat ini bertujuan untuk 1. Memberikan informasi lengkap dan terperinci kepada masyarakat yang dalam hal ini penjual dan pembeli terkait dengan mekanisme peralihan tanah dan balik-nama sertipikat tanah HGB melalui jual beli antarperorangan;

2. Mempermudah klien yaitu staf pada Kantor Notaris & PPAT dalam proses penerimaan dan pemeriksaan dokumen secara lengkap sebelum dilakukannya penandatanganan AJB hingga pada tahap akhir yaitu dilanjutkan dengan penyampaian AJB ke Kantor Pertanahan guna pendaftaran balik-nama sertipikat tanah tersebut; dan 3. Proses pendaftaran balik-nama sertipikat

tanah HGB dapat disampaikan ke Kantor Pertanahan oleh PPAT tepat waktu sebagaimana yang telah dibataskan pada PP 24/1997.

Ruang Lingkup

Pengabdian kepada masyarakat ini meliputi mekanisme peralihan tanah HGB melalui jual beli antarperorangan. Dimulai dari penerimaan dokumen sebelum penandatanganan AJB baik oleh pihak penjual maupun pembeli, kemudian pada saat penandatanganan AJB dan selanjutnya hingga tahap penyampaian AJB ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan guna balik-nama sertipikat ke atas nama pembeli. Sekaligus meliputi ketepatan waktu dalam penyampaian AJB ke Kantor Pertanahan oleh PPAT sehingga terwujudnya suatu tertib administrasi sebagaimana yang diamanatkan pada PP 24/1997.

Metodologi

1. Rancangan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam pengabdian kepada masyarakat di Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. adalah metode penelitian empiris. Metode penelitian empiris yang dengan kata lain adalah penelitian lapangan, yaitu penelitian yang dilakukan terhadap fakta terjadi dalam masyarakat dengan maksud untuk mengumpulkan informasi yang selanjutnya melakukan identifikasi masalah guna menemukan penyelesaian. (Waluyo, 2002)

2. Objek Penelitian

Objek penelitian dalam pengabdian kepada masyarakat ini bertempat di Kantor Notaris

& PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. yang berlokasi di Komplek Gold Hill, Jalan Laksamana Bintang Blok A Nomor 3A, Kelurahan Sungai Panas, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam pengabdian kepada masyarakat di Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi. Adapun data yang digunakan dalam pengabdian kepada masyarakat ini yaitu:

a. Data Primer

Merupakan data yang dapat melengkapi dan menguatkan penggunaan data sekunder dengan cara:

1) Observasi

Yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati secara langsung kendala-kendala yang terjadi di Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. guna memperoleh data yang lengkap untuk dianalisis. (Narbuko & Achmadi, 2005)

2) Wawancara

Yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara bertanya-jawab secara langsung kepada Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. secara bebas terstruktur, yaitu dengan menggunakan panduan pertanyaan agar tidak kehilangan arah.

3) Dokumentasi
Yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh data secara langsung dari Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. yang meliputi foto-foto yang diperlukan kemudian dianalisis secara mendalam guna menguatkan kepercayaan dan sebagai pembuktian atas suatu kejadian. (Ridwan, 2006)

b. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh berdasarkan studi kepustakaan dengan cara mengumpulkan, menelusuri dan menganalisa kepustakaan dan dokumen berupa peraturan perundang-undangan serta bahan-bahan hukum lainnya guna memberikan informasi dan petunjuk yang dibutuhkan dalam pengabdian kepada masyarakat ini yang terdiri dari:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam pengabdian kepada masyarakat ini yaitu peraturan perundang-undangan yang memiliki kekuasaan tertinggi yang bersifat mengikat. (Mahmud Marzuki, 2011)

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan terutama adalah buku yang berisi mengenai prinsip-prinsip dasar dalam ilmu hukum dan

pandangan-pandangan klasik para sarjana yang memiliki kualifikasi tinggi. Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder, berupa:

1. Buku-buku ilmiah;
2. Jurnal ilmiah; dan
3. Artikel ilmiah.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang digunakan untuk menjelaskan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Penelitian ini menggunakan bahan hukum tersier, berupa:

- a) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- b) Kamus hukum; dan
- c) Situs internet.

4. Metodologi Pelaksanaan

Tahapan dalam pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat di Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. meliputi:

a. Tahap Persiapan

Yaitu langkah awal pra-kegiatan pengabdian kepada masyarakat dimulai, yaitu dengan melakukan survei tempat yang akan dijadikan sebagai tempat untuk melaksanakan kegiatan pengabdian kepada masyarakat yang mana nantinya permasalahan-permasalahan yang ditemukan akan dijadikan sebagai proyek pada kegiatan ini. Berdasarkan survei yang telah dilakukan, tempat pengabdian kepada masyarakat yang didapat adalah Kantor Notaris &

PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. Berdasarkan survei tersebut, yang dipimpin langsung oleh Rudi Purba, S.H., M.Kn. yang menjabat sebagai Notaris & PPAT, bahwa terdapat permasalahan berupa masyarakat yang dalam hal ini yaitu penjual dan pembeli yang kurang memahami prosedural dan tertib administrasi yang berkenaan dengan pendaftaran balik-nama sertifikat tanah HGB sehingga terhadap hal demikian memunculkan sebuah kendala ataupun hambatan berupa dokumen tidak lengkap sehingga lewatnya waktu dalam proses penyampaian ke Kantor Pertanahan untuk pendaftaran balik-nama sertifikat tersebut yang dalam hal ini staf pada Kantor Notaris & PPAT juga berperan penting dalam memeriksa kelengkapan dokumen tersebut. Berdasarkan hal tersebut, pihak Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. telah memberikan persetujuan untuk dilaksanakannya implementasi proyek dengan judul yang telah disebutkan di atas.

b. Tahap Pelaksanaan

Yaitu tahap pengumpulan data di tempat pengabdian kepada masyarakat yang dilakukan melalui wawancara langsung dan juga didukung dengan data data tertulis lainnya serta perizinan dilakukan secara lisan atau tertulis menggunakan surat pengantar

survei yang dikeluarkan oleh pihak kampus. Pengumpulan data dapat berupa data tertulis ataupun jenis data lainnya seperti observasi, wawancara dan dokumentasi berupa foto. Data-data yang telah diperoleh untuk proyek, kemudian dilanjutkan dengan tahapan perangkaian proyek yang berdasarkan pada permasalahan yang terdapat di tempat pengabdian kepada masyarakat tersebut. Implementasi proyek berupa pembuatan sebuah flowchart lengkap dan terperinci yang dimulai dari tahap penerimaan dokumen, pembayaran pajak-pajak dan validasi, proses penandatanganan akta peralihan yaitu AJB, penyampaian sertifikat tanah ke BPN untuk didaftarkan, hingga sertifikat tanah tersebut selesai balik-namanya ke atas nama pembeli, sehingga diharapkan dapat mempermudah proses pendaftaran peralihan hak atas sertifikat tanah tersebut yang dilengkapi dengan pembuatan tabel kelengkapan dokumen yang dapat dijadikan sebagai pedoman utama kelengkapan dalam proses penerimaan dan pemeriksaan dokumen sebelum proses penandatanganan AJB tersebut sehingga terwujudnya tertib administrasi berkenaan dengan pendaftaran sertifikat tanah HGB sesuai dengan yang diamanatkan PP 24/1997.

c. Tahap Penilaian dan Pelaporan
 Yaitu tahap penyusunan Laporan Pengabdian Kepada Masyarakat yang dimulai dari bulan Mei hingga bulan Juli, Laporan Pengabdian Kepada Masyarakat akan di *turn it in* dan selanjutnya akan dilakukan penilaian oleh Pihak Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. dan dosen yang bersangkutan. Setelah Laporan Pengabdian Kepada Masyarakat disetujui, langkah berikutnya adalah penjilidan dan dilanjutkan dengan pengumpulan *hardcover* Laporan Pengabdian Kepada Masyarakat.

Pengabdian kepada masyarakat ini dilaksanakan di Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. yang berlokasi di Komplek Gold Hill, Jalan Laksamana Bintan Blok A Nomor 3A, Kelurahan Sungai Panas, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

Gambar 1
 Tampak depan Kantor Notaris Rudi Purba, S.H., M.Kn.



Jadwal pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat ini dimulai pada tanggal 04 Mei 2020 sampai dengan 31 Agustus 2020 dengan tabel sebagai berikut:

Tabel 1
Jadwal pengabdian kepada masyarakat

Keterangan Waktu (minggu ke-)	Mei				Juni				Juli				Agustus			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Tahap Persiapan																
Tahap Pelaksanaan																
Tahap Penilaian dan Pelaporan																

Per
 1.

pengabdian kepada masyarakat ini, ditemukan masih banyak masyarakat yang beranggapan bahwa jual beli tanah ataupun peralihan hak atas tanah cukup dibuktikan hanya dengan balik-nama sertipikat tanpa adanya pembuatan AJB sebagai dasar peralihan tersebut. Informasi yang terbatas menimbulkan anggapan bahwa jual beli hak atas tanah dapat dilakukan seperti transaksi jual beli pada umumnya, yaitu pembayaran dilakukan menggunakan kuitansi dan serta merta dapat langsung dilakukan balik-nama sertipikat. Kenyataannya bahwa jual beli hak atas tanah haruslah disertai dengan pembuatan AJB dihadapan PPAT yang berwenang sebagai dasar atas peralihan tersebut dan dilanjutkan dengan penyampainnya kepada BPN untuk dapat dilakukan balik-nama sertipikat.

Proses peralihan hak atas tanah membutuhkan beberapa tahapan yang harus terpenuhi terlebih dahulu. Dimulai dari menyepakati harga, pelunasan pajak-pajak hingga pada akhirnya penyampaian

kepada BPN. Para pihak yang belum paham administrasi hukum mengenai peralihan hak atas tanah, dapat menghambat PPAT dalam penyampaian AJB ke BPN terkait pendaftaran balik-nama sertifikat tersebut. PPAT yang berkewajiban menyampaikan AJB serta dokumen-dokumen bersangkutan lainnya kepada BPN selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, dapat terhambat akibat para pihak yang belum paham mengenai peralihan hak atas tanah.

Di Kota Batam, peralihan hak atas tanah yang sering terjadi adalah melalui jual beli, khususnya tanah HGB. Berdasarkan laporan buku daftar akta atau repertorium Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. dalam jabatan selaku PPAT, pada tahun 2020 berjalan ini tercatat 68 (enam puluh delapan) AJB yang merupakan transaksi jual beli hak atas tanah khususnya HGB, sedangkan cara peralihan hak atas tanah lainnya seperti tukar menukar, hibah, memasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*) dan pembagian hak bersama tidak ada. Hal demikian menunjukkan bahwa peralihan tanah HGB melalui jual beli merupakan cara peralihan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat. Berikut terlampir tabel daftar akta Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. dalam jabatan selaku PPAT pada 3 (tiga) bulan terakhir yang dimulai dari bulan Mei hingga Juli tahun 2020.

Tabel 2

Buku Daftar Akta bulan Mei hingga Juli tahun 2020

Periode	Jenis Akta	Jumlah
Bulan Mei - Juli Tahun 2020	Jual Beli	68
	Hibah	Nihil
	Tukar-Menukar	Nihil
	Pemasukan ke Dalam Perusahaan (<i>inbreng</i>)	Nihil
	Pembagian Harta Bersama	Nihil

Sumber: Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn.

Dalam melakukan observasi lapangan dan wawancara kepada PPAT, ditemukan bahwa masih terdapat kendala yang terjadi dalam peralihan tanah HGB tersebut. Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan peralihan tanah HGB melalui jual beli antarperorangan pada bulan Juli tahun 2020 terlampir dalam tabel berikut:

Tabel 3

Kendala penyampaian AJB bulan Juli tahun 2020.

No.	Nama Penjual	Nama Pembeli	Alamat	Kendala
1	Jaya Afriadi	Hermawan	Komplek Perumahan Pondok Pratiwi II Blok D Nomor 02	Salinan PBB Tahun 2020
2	Broncon Tampubolon	Muhammad Ilhamsyah	Komplek Perumahan Airmas Mandar Paradise Blok F Nomor 01	Gambar Penetapan Lokasi
3	Fatimah	Yulianti	Komplek Perumahan Kabil Raya Blok G Nomor 22	Kurang bayar SSP dan BPHTB
4	Agustina	Rany Oey	Komplek Perumahan Villa Muka Kuning Blok H5 Nomor 10	Validasi Pajak BPHTB
5	Wijaya Kusuma	Riki Sitanggang	Komplek Perumahan Gardan Muren Indah Blok K Nomor 02	Salinan PBB Tahun 2020

Sumber: Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn.

2. Perancangan Luaran Proyek (*Project Deliverables*)

Setelah melakukan penelitian terhadap fakta yang terjadi dalam masyarakat mengenai peralihan tanah HGB tersebut, masyarakat harus mendapatkan informasi yang lengkap dan terperinci mengenai administrasi hukum terkait

peralihan tersebut. Selama melaksanakan pengabdian kepada masyarakat di Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. tersebut belum ada alur ataupun flowchart yang berisi mengenai tahapan-tahapan yang sistematis mengenai mekanisme peralihan tanah HGB melalui jual beli serta dokumen apa saja yang harus dilengkapi terlebih dahulu sebelum penandatanganan AJB, sehingga nantinya tidak menghambat PPAT dalam penyampaian AJB dan dokumen-dokumen bersangkutan lainnya kepada BPN.

Luaran proyek yang akan dirancang untuk diimplementasikan pada Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. adalah berupa flowchart yang dimulai dari tahap penerimaan dokumen, pembayaran dan validasi pajak-pajak, proses penandatanganan AJB, hingga sertipikat tanah HGB tersebut selesai balik-namanya. Selanjutnya adalah berupa tabel kelengkapan dokumen yang dapat dijadikan sebagai pedoman utama kelengkapan dalam proses penerimaan dokumen sebelum proses penandatanganan AJB.

3. Kendala Implementasi

Dalam mengimplementasikan luaran proyek tersebut selama melaksanakan pengabdian kepada masyarakat di Kantor Notaris Rudi Purba, S.H., M.Kn. tidak terdapat adanya kendala. Dalam mengimplementasikan luaran proyek berupa flowchart dan tabel kelengkapan dokumen, masyarakat yang dalam hal ini adalah penjual dan pembeli

sangat antusias dengan adanya alur yang sistematis dan didukung dengan adanya tabel kelengkapan dokumen tersebut, para pihak mendapatkan informasi dan pemahaman yang sangat jelas mengenai tahapan apa saja yang harus dilalui, dokumen apa saja yang harus dilengkapi sebelum penandatanganan AJB dan pada akhirnya hingga sertipikat tanah tersebut selesai dilakukan balik-nama.

Luaran proyek tersebut memberikan nilai kemanfaatan kepada masyarakat dan pihak Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. terutama dalam penyampaian AJB dan dokumen-dokumen yang bersangkutan lainnya kepada BPN, sehingga terlaksana tepat waktu. Pihak Notaris & PPAT serta staf pada Kantor Notaris Rudi Purba, S.H., M.Kn. sangat mendukung dalam mengimplementasikan luaran proyek tersebut, sehingga dalam proses implementasi berlangsung dengan lancar dan tidak terdapat kendala.

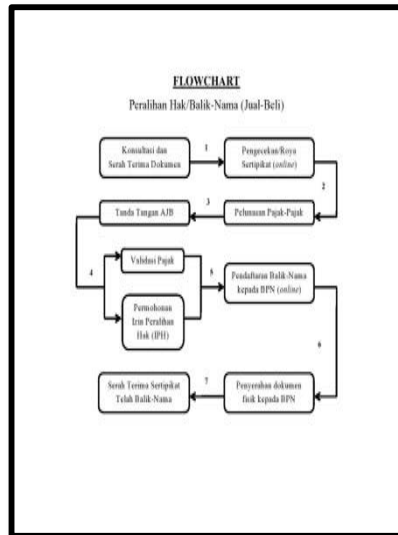
4. Implementasi Luaran Proyek

Luaran proyek yang diimplementasikan dalam yaitu berupa:

a. *Flowchart*

Flowchart tersebut berisi tahapan-tahapan secara sistematis mengenai mekanisme peralihan tanah HGB melalui jual beli antarperorangan, demikian terlampir dalam gambar berikut:

Gambar 2
Flowchart peralihan hak/
balik-nama melalui jual beli



b. Tabel kelengkapan dokumen
Tabel kelengkapan dokumen tersebut berisi dokumen-dokumen apa saja yang harus dilengkapi terlebih dahulu yang dapat dijadikan sebagai pedoman utama kelengkapan dalam proses penerimaan dokumen sebelum proses penandatanganan AJB, demikian terlampir dalam tabel berikut:

Gambar 3
Tabel kelengkapan dokumen
peralihan hak/balik-nama
melalui jual beli

TABEL KELENGKAPAN DOKUMEN			
Peralihan Hak/Balik-Nama (Jual-Beli)			
1. Nama Penjual :	_____		
2. No. Telp/Hp :	_____		
3. Nama Pembeli :	_____		
4. No. Telp/Hp :	_____		
5. Nomor AJB :	_____	_____	
6. Tanggal AJB :	_____	_____	
7. Alamat Objek :	_____	_____	
8. Nomor Sertipikat :	_____	_____	
9. Perjanjian :	_____	_____	
No.	Peryaratan Dokumen	Status	
1	Asli Sertipikat	✓	
2	Gambar Pengecekan Lokasi (PL)		
3	R.TP & NPWP Penjual		
4	R.TP Penangan Penjual		
5	R.TP & NPWP Pembeli		
6	Kartu Keluarga Penjual		
7	Surat Nikah Penjual		
8	Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)		
9	izin Peralihan Hak (IPH)		
10	Pajak Penjual (PPN/SP)		
11	Pajak Pembeli (BPHTB)		
No.	Tahapan	Tanggal	
		Masuk	Keluar
1	Rona Sertipikat		
2	Pengecekan Sertipikat		
3	Validasi Pajak BPHTB		
4	Pencetakan dan Peralihan Hak (IPH)		
5	Pendaftaran Peralihan Hak (online)		
6	Pembayaran Berkas Ke Loket BPN		

Simpulan

1. Kesimpulan terhadap pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat di Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. adalah bahwa PPAT dalam melaksanakan tugasnya tersebut harus taat pada peraturan perundang-undangan yang bersangkutan terkait pembuatan AJB dan para pihak juga harus memahami mekanisme dan tertib administrasi untuk melengkapi dokumen yang dibutuhkan oleh PPAT terkait pembuatan akta peralihan dan pendaftaran balik-nama sertipikat tanahnya. Adanya kewajiban bahwa PPAT wajib menyampaikan AJB serta dokumen bersangkutan lainnya kepada BPN untuk didaftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan, maka para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli yang belum memahami mekanisme dan administrasi hukum terkait peralihan hak atas tanahnya, dapat menghambat PPAT dalam proses penyampaian AJB ke BPN terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah dan balik-nama sertipikat tanah HGB tersebut. Dalam hal ini, BPN pasti menolak untuk mendaftarkan balik-nama sertipikat tanah tersebut karena tidak terpenuhinya syarat-syarat yang diwajibkan. Penerapan *flowchart* dan tabel kelengkapan dokumen memberikan masyarakat informasi dan pemahaman mengenai mekanisme peralihan tanah HGB melalui transaksi jual beli. Masyarakat menyadari bahwa administrasi hukum terkait pendaftaran balik-nama sertipikat tanahnya memerlukan tahapan-tahapan yang harus

dilewati terlebih dahulu dan dokumen-dokumen bersangkutan yang wajib dilengkapi terlebih dahulu sebelum penandatanganan AJB. Kendala yang terjadi pada Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. berupa dokumen yang tidak lengkap dapat diminimalisir dengan penerapan luaran proyek tersebut dan PPAT dalam penyampaian AJB serta dokumen bersangkutan lainnya kepada BPN dapat terlaksana tepat waktu.

2. Saran kepada Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. adalah dalam penerapan *flowchart* dan tabel kelengkapan dokumen, diharapkan Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. dapat menjadikan luaran proyek tersebut sebagai acuan dalam melaksanakan pelayanan kepada masyarakat dan pedoman pelaksanaan kerja terhadap kantor. Selanjutnya dalam penerapan luaran proyek tersebut, diharapkan Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, S.H., M.Kn. dapat memberikan informasi yang disertai dengan penjelasan kepada masyarakat baik mengenai tahapan-tahapan yang tercantum pada luaran proyek serta fungsi dari masing-masing dokumen yang harus dilengkapi tersebut, sehingga masyarakat mendapatkan informasi secara jelas dan lengkap serta pemahaman yang mendalam.

Daftar Pustaka

- Efendi, B. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Badung: Alumni.
- Effendi, & Perangin. (1986). *Hukum*

Agraria di Indonesia. Jakarta: Rajawali Pers.

- Mahmud Marzuki, P. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- medianotaris.com Berita. (n.d.). Diambil 21 Juli 2020, dari https://medianotaris.com/melihat_kapan_beralihnya_suatu_hak_milik_berita609.html
- Narbuko, C., & Achmadi, A. (2005). *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Ridwan. (2006). *Metode&Teknik Penyusunan Tesis*. Bandung: Alfabeta.
- Waluyo, B. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.