

Penegakan Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Akta Pembagian Hak Bersama : Studi Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo

Oleh :

Muhammad Rafii(222040100073)

Program Studi Hukum

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

2026

Latar Belakang

- Digitalisasi pertanahan mengubah pelayanan sertipikat konvensional menuju Sertipikat Elektronik.
- APHB termasuk dalam layanan prioritas peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.
- Pelaksanaan di lapangan masih menghadapi kendala administratif dan teknis.
- Masalah utama: ketidaksinkronan data, integrasi sistem yang terbatas, gangguan aplikasi, dan tahapan manual.
- Penelitian menilai penegakan hukum preventif–represif serta efektivitas prosedur peralihan hak akibat APHB.

GAP

dari penelitian terdahulu belum ada yang
berfokus mengkaji penegakan prosedur APHB
di BPN kabupaten Sidoarjo,

RUMUSAN MASALAH

Bagaimana penegakan prosedur terhadap peralihan hak akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Sidoarjo?

Pertanyaan Penelitian

1. Bagaimana perspektif PPAT kabupaten Sidoarjo terhadap prosedur peralihan hak akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimana penegakan prosedur terhadap peralihan hak akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) prosedur Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Sidoarjo?
3. Bagaimana Akibat Hukum atas layanan peralihan hak akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) sertifikat konvensional kedalam elektronik?

TUJUAN

- Menganalisis efektivitas penegakan hukum dalam pengelolaan APHB.
- Mengevaluasi kesesuaian prosedur dengan asas kepastian hukum & prinsip incertus actus.
- Mengidentifikasi hambatan dan alur pengelolaan khusus APHB.

METODE PENELITIAN

- penelitian hukum empiris dengan kajian socio-legal research.
- Pendekatan: sociology of law.
- Informan: 8 orang (7 Notaris/PPAT dan 1 pejabat Kantor Pertanahan).
- Teknik: wawancara semi-terstruktur, observasi, dan kuesioner skala Likert.
- Data dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan cara menguraikan dan menafsirkan fakta-fakta lapangan berdasarkan hasil wawancara, observasi, dan studi dokumen untuk menjawab rumusan masalah.

Prosedur Peralihan Hak Akibat APHB

- Prosedur diawali dengan pemenuhan kewajiban perpajakan berupa BPHTB, PPh, dan PBB, kemudian dilanjutkan dengan pengecekan sertipikat, validasi buku tanah, dan cekplot sebagai bagian dari pemeriksaan data pertanahan sebelum APHB dibuat.
- Setelah data dinyatakan sesuai, APHB dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT. Selanjutnya permohonan diajukan melalui sistem elektronik untuk dilakukan pemeriksaan oleh Kantor Pertanahan terhadap kelengkapan dokumen serta kesesuaian data fisik dan yuridis.
- Setelah pembayaran PNPB dan proses pemeriksaan selesai, dilakukan alih media sertipikat analog menjadi sistem elektronik, pembentukan Buku Tanah Elektronik, pencatatan perubahan data akibat APHB, dan penerbitan Sertipikat Elektronik atas nama pemegang hak yang baru.

Hasil Penelitian

- Berdasarkan pengolahan data terhadap delapan informan dan delapan indikator penelitian, efektivitas prosedur peralihan hak atas tanah akibat APHB menuju Sertipikat Elektronik memperoleh rata-rata keseluruhan sebesar 3,47 atau 69,4%. Hasil tersebut termasuk dalam kategori cukup efektif.
- Indikator pembuatan APHB, pengajuan permohonan secara elektronik, dan pengawasan serta penegakan administratif memperoleh nilai tertinggi, yaitu masing-masing 73%. Hal ini menunjukkan bahwa ketiga tahapan tersebut telah berjalan cukup baik dalam pelaksanaan pelayanan.
- Sebaliknya, verifikasi data fisik dan data yuridis memperoleh nilai terendah sebesar 63%. Kondisi ini menunjukkan bahwa tahap verifikasi masih menghadapi kendala berupa ketidaksesuaian data, pemeriksaan tambahan terhadap sertipikat lama, dan penyesuaian manual dalam proses validasi.

Hambatan Pelaksanaan

- Hambatan utama dalam pelayanan bukan hanya berasal dari substansi hukum, tetapi juga dari aspek teknis dan administrasi. Gangguan sistem elektronik, keterlambatan billing PNPB, serta perbedaan waktu penyelesaian layanan dapat memengaruhi kelancaran proses peralihan hak.
- Selain itu, masih ditemukan ketidaksinkronan antara data fisik dan data yuridis, khususnya pada sertifikat lama yang belum sepenuhnya terintegrasi dengan basis data elektronik. Proses cekplot, validasi, dan alih media pada kondisi tertentu juga masih membutuhkan pemeriksaan manual.
- Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan keterlambatan pelayanan, ketidakpastian waktu penyelesaian, dan risiko administratif sehingga integrasi sistem dan standarisasi pelayanan masih perlu diperkuat.

Kesimpulan & Rekomendasi

- Penegakan hukum dalam prosedur peralihan hak atas tanah akibat APHB telah berjalan melalui mekanisme preventif dan represif. Digitalisasi melalui Sertipikat Elektronik memberikan manfaat terhadap efisiensi pelayanan, keamanan data, transparansi, dan kepastian hukum, tetapi pelaksanaannya belum sepenuhnya optimal.
- Perbaikan perlu diarahkan pada penguatan integrasi end-to-end antara sistem PPAT, perpajakan, dan ATR/BPN, sehingga data dapat tersinkronisasi dalam satu alur pelayanan. Validasi data fisik dan yuridis juga perlu semakin diotomatisasi untuk mengurangi ketergantungan pada pemeriksaan manual.
- Selain itu, diperlukan standardisasi prosedur dan waktu pelayanan, penguatan sistem monitoring secara real time, serta pengembangan satu basis data pertanahan yang terintegrasi untuk meningkatkan efektivitas dan kepastian hukum.

SEKIAN TERIMAKASIH