



SKRIPSI

**PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH DALAM JUAL BELI TANAH**

*THE IMPLEMENTATION OF THE TRANSFER OF TITLE OF OWNERSHIP
CERTIFICATE IN SELLING AND BUYING LAND*

Oleh

FIKA UMAMAH NUNUNG KN

NIM 150710101368

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019



SKRIPSI

**PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH DALAM JUAL BELI TANAH**

*THE IMPLEMENTATION OF THE TRANSFER OF TITLE OF OWNERSHIP
CERTIFICATE IN SELLING AND BUYING LAND*

Oleh

FIKA UMAMAH NUNUNG KN

NIM 150710101368

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

Motto

Kesuksesan bukan dilihat dari hasilnya, Tapi dilihat dari prosesnya. Karena hasil dapat direayasa dan dibeli Sedangkan **proses** selalu jujur menggambarkan siapa diri kita sebenarnya.¹



¹ <https://bilikata.com/kumpulan-motto-skripsi/>

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Allah S.W.T., penulis persembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tua yang penulis sayangi, hormati dan banggakan, Alm bapak Riyono dan ibu Siti Mutingatin yang telah membimbing, menjadi motivator terbaik yang telah memberikan pengorbanan tanpa batas dalam hal apapun selama ini. Do'a, kerja keras, kasih sayang dan kesabaran bapak serta ibu tercinta;
2. Bapak/Ibu guru TK sampai dengan SMA dan Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan keikhlasan yang tak kenal lelah;
3. Almamater Universitas Jember yang selalu kucintai dan kubanggakan.

**PERSYARATAN GELAR
PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH DALAM JUAL BELI TANAH**

*THE IMPLEMENTATION OF THE TRANSFER OF TITTLE OF OWNERSHIP
CERTIFICATE IN SELLING AND BUYING LAND*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Jember

Oleh :
Fika Umamah Nunung KN
NIM : 150710101368

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

**PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

18 November 2019

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama

Warah Atikah, S.H., M.Hum.

NIP.197303252001122002

Dosen Pembimbing Anggota

Nurul Laili F, S.H., M.H.

NIP. 198707132014042001

PENGESAHAN
SKRIPSI DENGAN JUDUL
PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH DALAM JUAL BELI TANAH

Oleh :

Fika Umamah Nunung KN

NIM : 150710101368

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

Warah Atikah, S.H.,M.Hum.

Nurul Laili F, S.H.,M.H.

NIP : 197303252001122002

NIP : 198707132014042001

Mengesahkan,
Kementrian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H

NIP : 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari :

Tanggal :

Bulan :

Tahun :

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua Dosen Penguji

Sekretaris Dosen Penguji

R.A Rini Anggraini, S.H., M.H.

Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M.

NIP. 195911151985122001

NIP. 196011221989021001

Dosen Anggota Penguji :

Warah Atikah, S.H., M.Hum.

.....

NIP. 197303252001122002

Nurul Laili F, S.H., M.H.

.....

NIP. 198707132014042001

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fika Umamah Nunung KN

NIM : 150710101368

Fakultas/Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : **PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DALAM JUAL BELI TANAH** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan di dalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun, jika ada pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini disebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata ditemukan dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember,
Yang Menyatakan,

Fika Umamah Nunung KN

NIM :150710101368

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DALAM JUAL BELI TANAH”**. Skripsi ini dibuat dan disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) pada Program Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan, bantuan serta do'a dari berbagai pihak penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik, oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Warah Atikah, S.H.,M.Hum. Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal;
2. Nurul Laili F, S.H.,M.H. Dosen Pembimbing Anggota yang telah memberikan bimbingan dan arahan serta memberikan motivasi dalam penulisan skripsi ini dan selama masa kuliah penulis;
3. R.A Rini Anggraini, S.H.,M.H. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ida Bagus Oka Ana, S.H.,M.M. selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik, saran, serta masukan yang sangat bermanfaat bagi penulis;
5. Dr. H. Nurul Ghufroon, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan persetujuan skripsi ini;
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan Satu Echwan Iriyanto, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Dua dan Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Tiga Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Eddy Mulyono S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan kepada penulis selama

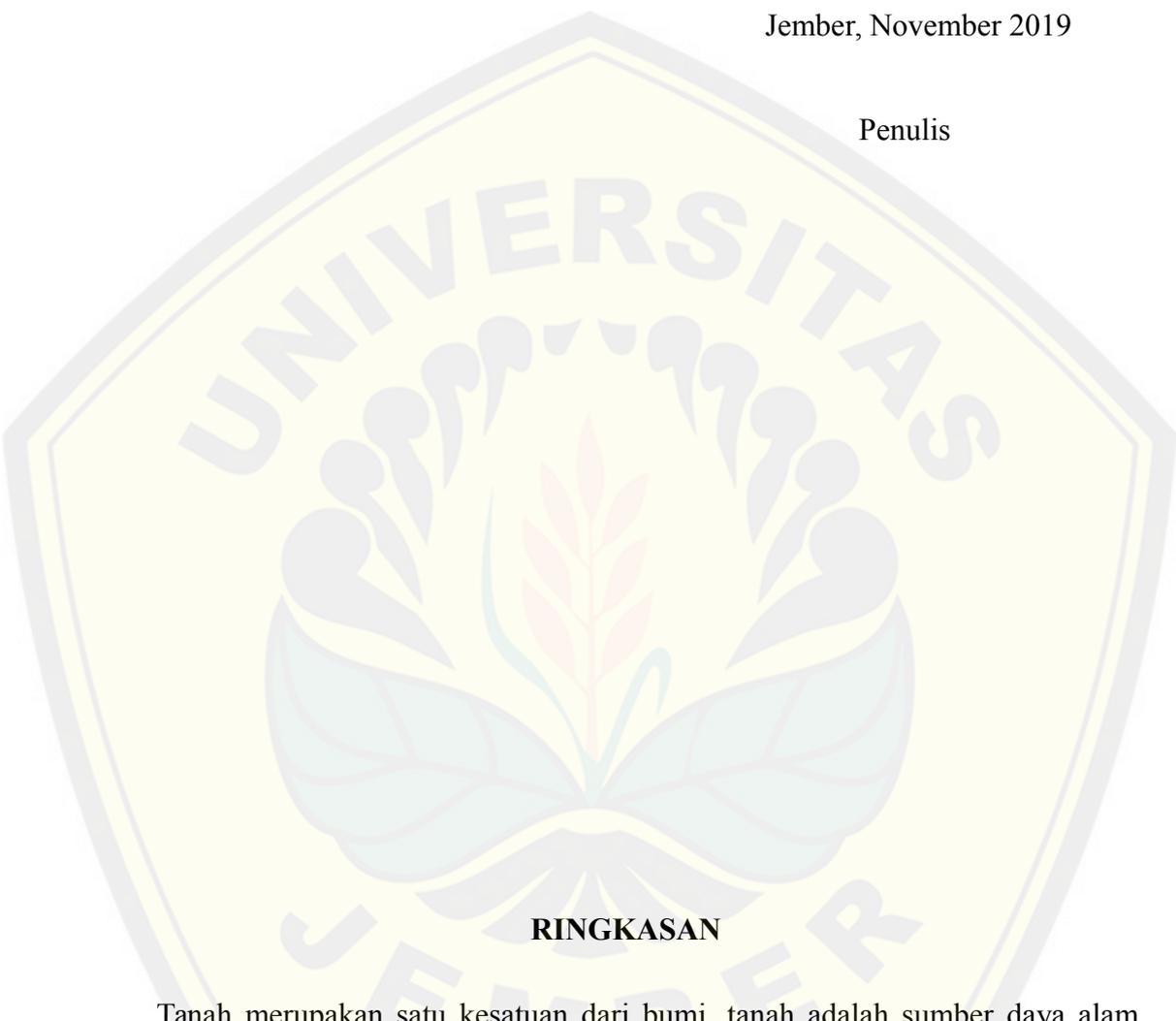
- menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Totok Sudaryanto, S.H.,M.S selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember;
 9. Para Dosen dan seluruh staf serta karyawan Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu dan membantu penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
 10. Kedua orang tua yang selalu penulis sayangi, hormati dan banggakan alm bapak Riyono, ibu Siti Mutingatin;
 11. Adik kandung tercinta Eliza Azro, Rika Salia, Ahmad Riza Azizi yang selalu mendo'akan, memberikan kasih sayang, serta dukungan yang tanpa henti selama ini kepada penulis;
 12. Kepada adik sepupu tercinta Jelita Ahmaria Sabil, Kayla Yakuna Ilma, kepada kakak sepupu tercinta Siti Purnami, Siti Uminah, Ika Lia Susanti, Najimul Baldan, Muhammad Ihsan, Edy Santoso yang selalu mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi;
 13. Kepada sahabat-sahabat penulis selama kuliah yang selalu memberikan semangat dan dukungan yaitu kepada Favorita Nuril Umami, Friska Dwi Fafilia, Zahro Akromul Grahitto, Alif Rosa, Muthia Khanza, Nur'aini Ika Ramadhani, Niken Riska Indriani, Yuli Subariyanti, Susi Mega, Eka Rifatul Asyiah, Latifah Nur Suci, Raina Azifah Rahmah;
 14. Kepada teman-teman Kos Alemong Shomalia Sinta Dewi, Rosita Roudhotul Jannah, Sefti Rofika, Linda Ali Ramadhani, Devita Ari Safitri yang selalu mendukung dan mensupport penulis dalam menulis skripsi ini;
 15. Kepada teman-teman KKN 26 Pugerbaru Maesan Bondowoso, Mega Kusuma Sari, Qodarussman, Sangap Andrian Simanjutak, Alfinas Aji Doyoba, Muhammad Fahrur Rozi yang selalu mendukung dan mensupport penulis dalam menulis skripsi ini;
 16. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu dalam penyelesaian skripsi ini;

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan berkah bagi kita semua. Penulis juga menerima segala kritik dan saran semua pihak demi

kesempurnaan skripsi ini dan mudah- mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jember, November 2019

Penulis

The image features a large, semi-transparent watermark of the Universitas Jember logo in the background. The logo is a shield-shaped emblem with a yellow background and a grey border. Inside the shield, the word "UNIVERSITAS" is written in a large, grey, serif font at the top. Below it is a stylized floral or leaf-like design in shades of green and blue. At the bottom of the shield, the word "JEMBER" is written in a large, grey, serif font.

RINGKASAN

Tanah merupakan satu kesatuan dari bumi, tanah adalah sumber daya alam yang dikaruniai oleh Tuhan Yang Maha Esa, yang telah diciptakan seluruh umat manusia terutama kepada bangsa Indonesia, tanah pula yang telah memberikan sumber kehidupan dan penghasilan guna memenuhi kebutuhan dan memberikan kemakmuran bagi rakyat Indonesia sesuai dengan UUD NRI Tahun 1945 yang terdapat pada Pasal 33 ayat (3) berbunyi “bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah juga merupakan kebutuhan pokok (primer) manusia, karena sebagian besar kehidupan tergantung pada tanah, kebutuhan masyarakat akan pentingnya tanah maka dapat diketahui bahwa tanah tidak hanya dapat digunakan sebagai tempat tinggal dan sumber mata pencaharian sehari-hari namun juga sebagai sarana pembangunan sehingga membuat tanah memiliki nilai

jual yang semakin tinggi dan ekonomis untuk diperjualbelikan. Selain itu tanah juga harus didaftarkan kepemilikan haknya yaitu pendaftaran tanah. Indonesia telah menetapkan undang-undang yaitu undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disahkan tanggal 24 September 1960. Pada proses pembelian properti dari pemilik lain, upaya balik nama sertipikat ternyata merupakan hal penting dan sensitif. Masalahnya seringkali terjadi kasus seperti hak kepemilikan atas tanah atau bangunan yang berujung sengketa antara penjual dan pembelinya. Parahnya, kasus sengketa tersebut tidak hanya terjadi kepada mereka yang tidak saling kenal saja, tetapi juga yang memiliki hubungan keluarga atau saudara. Di mana yang menjual dan membeli memiliki hubungan kekeluargaan.

Penulis merumuskan dua rumusan masalah yaitu : Pertama, Mekanisme terjadinya pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah; kedua, Bagaimana akibat hukum jika tidak melakukan balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah. Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dimana penulis mengumpulkan bahan hukum dan analisa bahan hukum sebagai langkah dalam menulis skripsi ini.

Pembahasan dalam skripsi ini adalah pertama terkait proses atau mekanisme pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah, kedua akibat hukum jika tidak melakukan balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah.

Kesimpulan Mekanisme Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah, sesuai dengan ketentuan undang-undang pertanahan, maka jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk tanah yang telah bersertipikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka selanjutnya akan dilakukan proses balik nama, yang dimaksud adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Pada dasarnya balik nama atau peralihan hak menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ayat (1) peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Pasal 37 ayat (2) dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Akibat hukum jika tidak melakukan balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah, memiliki banyak resiko yang berakibat lemah hukumnya kepemilikan atas tanah tersebut bahkan pembeli akan kehilangan hak atas tanah tersebut. Kontruksi hukum sertipikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Didalam

Undang-Undang No.5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2).

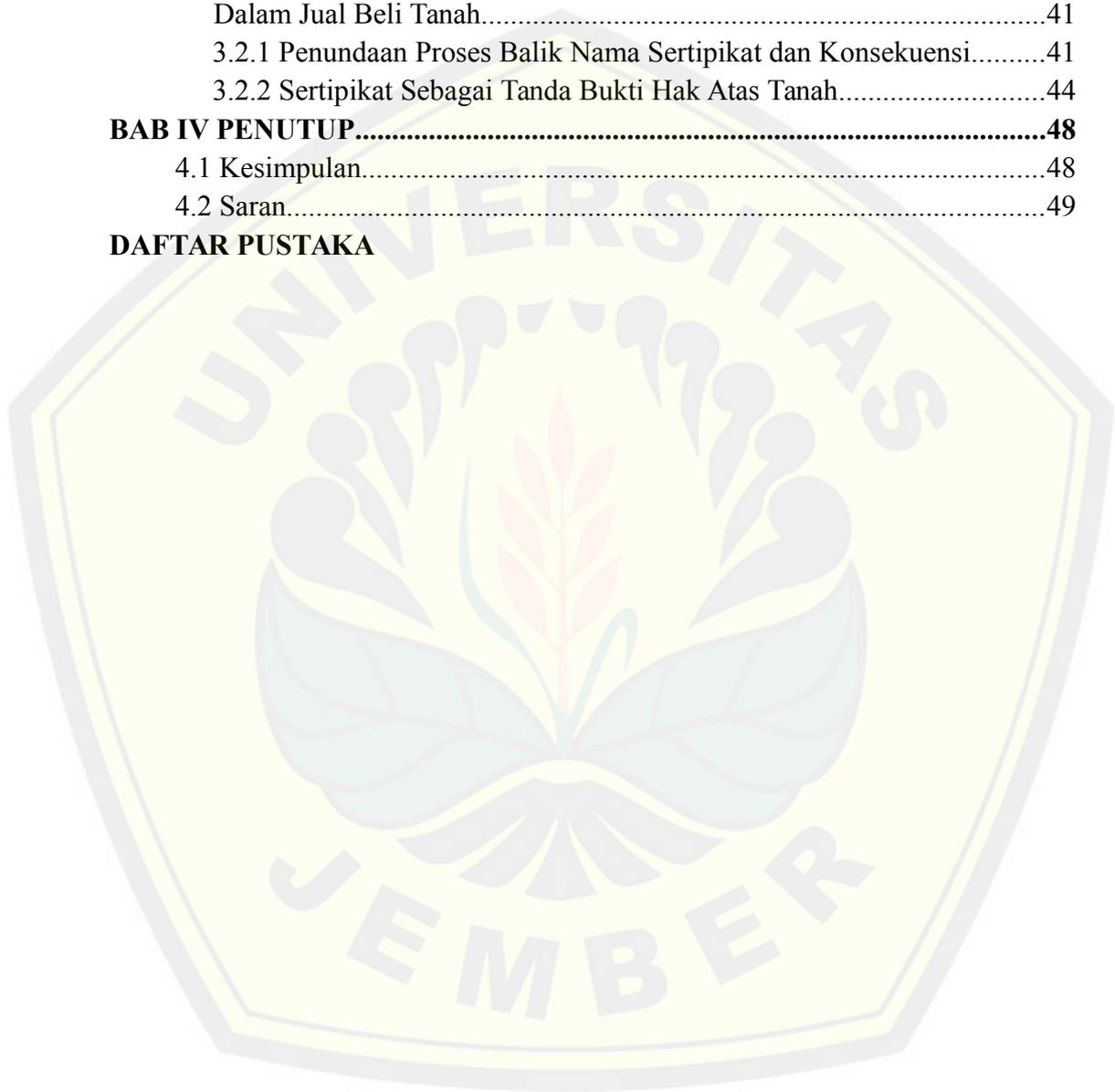
Saran, Jual beli tanah seharusnya dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, pembeli harus segera melakukan proses balik nama pada sertipikat hak atas tanah yang telah dibelinya agar tidak timbul sengketa. Jika menunda proses balik nama sertipikat dalam jual beli memiliki banyak resiko dan berakibat lemah hukumnya kepemilikan atas tanah tersebut bahkan pembeli akan kehilangan hak atas tanah tersebut, sebelum menjual tanahnya penjual harus melunasi pembayaran Pajak Penghasilan (Pph) harga jual x 2,5 persen.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	x

HALAMAN RINGKASAN.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Bahan Hukum.....	6
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	6
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	7
1.4.4 Analisa Bahan Hukum.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah.....	9
2.1.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah.....	9
2.1.2 Macam-macam Hak Atas Tanah.....	10
2.2 Hak Milik Atas Tanah.....	13
2.2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	13
2.2.2 Subjek Hak Milik Atas Tanah.....	13
2.2.3 Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	14
2.3 Jual Beli.....	15
2.3.1 Pengertian Jual Beli.....	15
2.3.2 Syarat - syarat Sahnya Jual Beli	16
2.4 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	18
2.4.1 Pengertian PPAT.....	18
2.4.2 Tugas dan Kewenangan PPAT.....	19
2.5 Balik Nama.....	20
2.5.1 Pengertian Balik Nama.....	20
2.5.2 Syarat-syarat Balik Nama.....	20
BAB III PEMBAHASAN.....	23
3.1 Mekanisme Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah.....	23
3.1.1 Proses Balik Nama Sertipikat.....	23
3.1.2 Peralihan Hak Atas Tanah.....	26
3.1.3 Pendaftaran Sertipikat Hak Atas Tanah.....	28
3.1.4 Pemeriksaan Berkas di Kantor Pertanahan dan Biaya Pendaftaran.....	29
3.1.5 Proses Pengerjaan, Pencatatan, dan Persuratan.....	30

3.1.6 Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah.....	31
3.1.7 Proses Pensertipikatan Tanah dan Penerbitan Sertipikat.....	32
3.1.8 Instrumen Pokok Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	37
3.1.9 Dasar Hukum Mekanisme Balik Nama Sertipikat.....	38
3.2 Akibat Hukum Jika Tidak Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah.....	41
3.2.1 Penundaan Proses Balik Nama Sertipikat dan Konsekuensi.....	41
3.2.2 Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah.....	44
BAB IV PENUTUP.....	48
4.1 Kesimpulan.....	48
4.2 Saran.....	49
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) mempunyai tujuan yaitu untuk memajukan kesejahteraan umum. Dalam mencapai kesejahteraan umum tersebut, perlu diusahakan menggali, mengembangkan serta memberi kepastian hukum terhadap objek-objek yang menguasai kebutuhan hidup rakyat Indonesia, salah satu objek tersebut adalah tanah, menyadari betapa pentingnya permasalahan tanah di Indonesia.²

Tanah merupakan satu kesatuan dari bumi, tanah adalah sumber daya alam yang dikaruniai oleh Tuhan Yang Maha Esa, yang telah diciptakan seluruh umat manusia terutama kepada bangsa Indonesia, tanah pula yang telah memberikan sumber kehidupan dan penghasilan guna memenuhi kebutuhan dan memberikan kemakmuran bagi rakyat Indonesia sesuai dengan UUD NRI Tahun 1945 yang terdapat pada Pasal 33 ayat (3) berbunyi “bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”³

Tanah juga merupakan kebutuhan pokok (primer) manusia, karena sebagian besar kehidupan tergantung pada tanah, kebutuhan masyarakat akan pentingnya tanah maka dapat diketahui bahwa tanah tidak hanya dapat digunakan sebagai tempat tinggal dan sumber mata pencaharian sehari-hari namun juga sebagai sarana pembangunan sehingga membuat tanah memiliki nilai jual yang semakin tinggi dan ekonomis untuk diperjualbelikan. Selain itu tanah juga harus didaftarkan kepemilikan haknya yaitu pendaftaran tanah.⁴ Indonesia telah

² Konsiderans menimbang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

³ Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002, hlm 1

menetapkan undang-undang yaitu undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disahkan tanggal 24 September 1960.⁵

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang menentukan “Atas dasar menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum”.⁶ Pasal 4 ayat (2) UUPA menentukan: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”⁷

Jual beli tanah seharusnya dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, namun pada kenyataannya setelah proses jual beli yang dilakukan, pembeli tidak segera melakukan proses balik nama pada sertifikat hak atas tanah yang telah dibelinya. Karena pembeli menganggap bahwa dengan penyerahan uang dan barang, proses balik nama pada sertifikat tanah tidak mendesak untuk dilakukan sehingga dapat dikatakan bahwa pembeli hanya menguasai tanah yang telah dibelinya secara fisik sedangkan nama kepemilikan yang tercatat pada sertifikat masih atas nama penjual tanah. Permasalahan tersebut terjadi antara lain apabila sewaktu-waktu penjual mengingkari bahwa telah terjadi jual beli tanah

4 Widya Septiani, “Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Desa Selat Remis Kecamatan Teluk Pakedai Kabupaten Kubu Raya”, *Jurnal Hukum*, 2017, Vol 5, No 3

5 Konsiderans menimbang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

6 H.M. ARBA, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm 7

7 *Ibid*, hlm 11

ataupun jika penjual meninggal dunia atau tidak diketahui keberadaannya. Proses jual beli tanah yang tidak diikuti dengan proses balik nama pada sertifikat tanah dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang tidak kecil, peluang terjadinya sengketa terbuka dengan pihak ketiga ataupun para ahli waris, tidak jarang terjadi. Pentingnya melakukan proses balik nama pada sertifikat tanah setelah proses jual beli bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁸ Untuk memperoleh kekuatan hukum, memerlukan pengesahan Pejabat kepala kantor pertanahan yang berwenang, karena akan digunakan sebagai tanda bukti.⁹

Menurut ketentuan Pasal 19 UUPA ayat (1) dan (2) untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah; Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:¹⁰

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan setipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang

⁸ Galuh Listyoni, "Akibat Penundaan Proses Balik Nama Sertifikat Dalam Perjanjian Jual Beli Atas Tanah", *Jurnal Hukum*, 2015, Vol 1, No 1

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2013, hlm 72

¹⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*, Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri, 2012, hlm 318

bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pada proses pembelian properti dari pemilik lain, upaya balik nama sertipikat ternyata merupakan hal penting dan sensitif. Masalahnya seringkali terjadi kasus seperti hak kepemilikan atas tanah atau bangunan yang berujung sengketa antara penjual dan pembelinya. Parahnya, kasus sengketa tersebut tidak hanya terjadi kepada mereka yang tidak saling kenal saja, tetapi juga yang memiliki hubungan keluarga atau saudara. Di mana yang menjual dan membeli memiliki hubungan kekeluargaan.¹¹

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dalam hal ini penulis tertarik melakukan penulisan skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DALAM JUAL BELI TANAH”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Mekanisme pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Akibat hukum jika tidak melakukan balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian skripsi ini ada 2 (dua) yaitu :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum yang bermanfaat bagi almamater dan masyarakat pada umumnya.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari skripsi ini adalah :

¹¹ <https://www.rumah.com/berita-properti/2016/9/137040/ini-alasan-penting-mengapa-harus-segera-balik-nama-sertifikat>

1. Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah;
2. Untuk mengetahui akibat hukum apa yang terjadi jika tidak melakukan balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah.

1.4 Metode Penelitian Hukum

Penulisan dalam suatu penelitian ilmiah jelas harus menggunakan metode, karena ciri khas ilmu adalah dengan metode. Metode berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya penelitian tidak bekerja secara acak-acakan. Langkah-langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan. Berdasarkan hal tersebut, metode ilmiah timbul dengan membatasi secara tegas bahasa yang dipakai oleh ilmu tertentu.¹² Suatu penelitian karya tulis ilmiah tidaklah pernah terlepas dari yang namanya suatu metode penelitian, karena hal ini merupakan suatu dasar dalam menganalisa suatu permasalahan yang ada agar bisa memperoleh kesimpulan akhir yang mendekati kebenaran objektif dan nantinya dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Terkait metode penelitian yang dimaksud tersebut meliputi tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum dan analisis hukum.

1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul, oleh karena itulah penelitian hukum merupakan suatu penelitian di dalam kerangka *know-how* di dalam hukum.¹³ Penelitian hukum dilakukan dengan membutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian

¹² Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2008, hlm 294

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm 83

memberikan pemecahan atas masalah tersebut.¹⁴ Sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian yang objeknya adalah permasalahan hukum, maka tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif (*legal research*), yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum dibagi beberapa pendekatan. Dengan suatu pendekatan, seorang peneliti akan memperoleh informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dibahas agar dapat dengan mudah terjawab. Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historis approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).¹⁵ Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dibahas, dengan mengkaji semua undang-undang dengan undang-undang lainnya atau dengan regulasi dan undang-undang hasil dari kajian tersebut merupakan suatu argumen yang untuk memecah isu yang dibahas.

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan suatu alat untuk memecahkan permasalahan atau isu hukum dan sekaligus memberikan suatu preskripsi terkait apa yang dibutuhkan dalam penelitian. Berkaitan dengan bahan hukum tersebut maka yang digunakan terbagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain :

¹⁴ *Ibid.*, hlm 60

¹⁵ *Ibid.*, hlm 133

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;
6. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional-600-1900 tanggal 21 Juli 2003 tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Informasi Pertanahan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi,¹⁶ yaitu berkaitan dengan buku-buku teks (*textbooks*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*de herseende leer*), jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan dengan topik penelitian.¹⁷ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku yang relevan dengan pokok permasalahan atau isu hukum yang dibahas serta berupa pendapat para ahli hukum, pendapat para sarjana, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sahabat dan ulama, mazhab-mazhab, serta hasil penelitian hal ini merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.

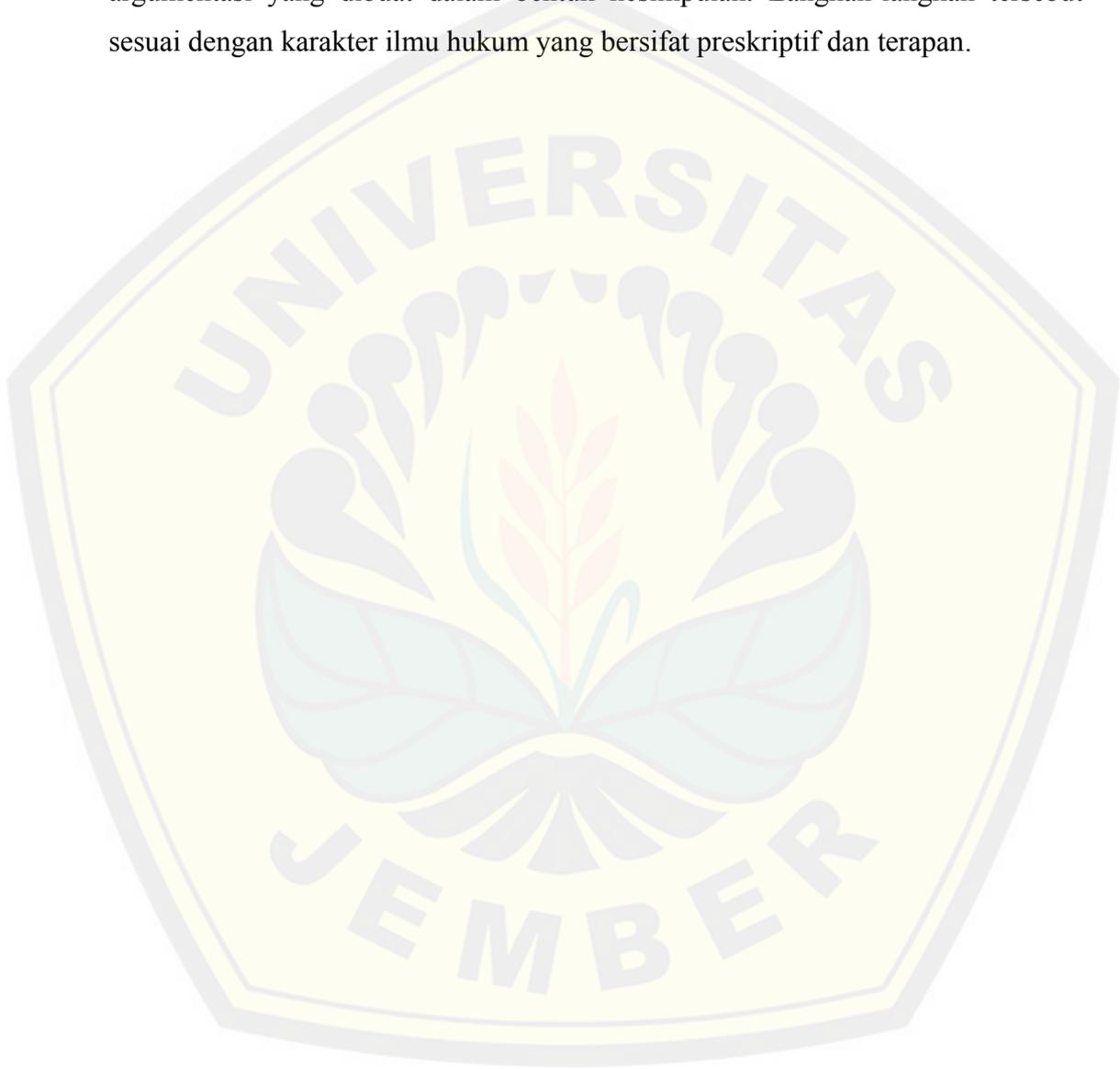
1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Metode sebagaimana yang digunakan penulis dalam melakukan analisis terhadap bahan hukum adalah metode deduktif-induktif, yaitu suatu metode yang menggambarkan hal-hal yang bersifat umum dan berakhir pada hal-hal yang bersifat khusus. Langkah-langkah dalam melakukan penelitian hukum tersebut dilakukan dengan cara mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan dengan tujuan untuk menetapkan isu hukum, mengenai proses

¹⁶ *Ibid.*, hlm 181

¹⁷ Johnny Ibrahim, *op.cit.*, hlm 296

penyelesaian dan akibat hukum apa yang terjadi jika tidak melakukan balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah, Langkah selanjutnya yaitu menelaah atas isu hukum yang diajukan, lalu menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum dan memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang dibuat dalam bentuk kesimpulan. Langkah-langkah tersebut sesuai dengan karakter ilmu hukum yang bersifat preskriptif dan terapan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek perdata dan publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.¹⁸ Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihakinya. sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Dalam Hukum Agraria terdapat pengaturan mengenai berbagai “hak penguasaan atas tanah” Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 memuat beberapa tingkatan atau jenjang hak penguasaan atas tanah dalam hukum nasional kita, yaitu: Hak Bangsa Indonesia, Hak menguasai dari negara, Hak ulayat masyarakat hukum adat, Hak-hak perorangan atas tanah.

Hak Bangsa Indonesia, pengertian: Hak Bangsa atas tanah tercermin dalam ketentuan Pasal 1 UUPA ayat (1) dan ayat (2).¹⁹ Pasal 1 ayat (1): Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Pasal 1 ayat (2): Seluruh bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air serta ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Hak menguasai dari negara, dimaksud adalah memberikan kewenangan kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara Negara dengan

¹⁸ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm 23

¹⁹ H.M ARBA, *op. cit.*, hlm 76-77

tanah Indonesia. Kewenangan tersebut merupakan pelimpahan tugas bangsa, sehingga kewenangan tersebut semata-mata bersifat publik. Negara dalam hal ini bukan sebagai suatu badan hukum yang memiliki, akan tetapi Negara diberikan kewenangan untuk mengatur sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 UUPA ayat (2) diatas.²⁰

Hak-hak perorangan atas tanah, menguasai dan menggunakan tanah secara individual berarti bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan. Tidak ada keharusan memenuhi menguasainya bersama-sama dengan orang-orang lain secara kolektif, biarpun menguasai dan menggunakan tanah secara bersama dimungkinkan dan diperbolehkan.²¹

2.1.2 Macam-macam Hak Atas Tanah

Pasal 4 UUPA ayat (1): Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Pasal 4 ayat (2): Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Pasal 4 ayat (3): Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 16 UUPA 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

²⁰ *Ibid*, hlm 77-78

²¹ Boedi Harsono, *op. cit*, hlm 233

- g. hak memungut hasil hutan
- h. hak-hak 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.

Menurut ketentuan Pasal 20 UUPA ayat (1) dan (2): Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6; Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Bepindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dan kantor lelang. Bepindahnya Hak Milik atas tanah tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang baru. Peralihan Hak Milik atas tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan, kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Artinya, tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.²²

Hak Guna Usaha (HGU): Menurut UUPA Pasal 28 ayat (1), yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau perternakan. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.²³

Hak Guna Bangunan (HGB): Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangkan waktu 30 tahun, setelah itu atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu 30 tahun tersebut dapat diperpanjang dengan jangka

22 Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*, Yogyakarta: C. V Andi Offset, 2010, hlm 3-4

23 Urip Santoso, *op. cit*, hlm 101

waktu maksimum 20 tahun.²⁴ kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak tersebut dengan Hak Pakai, Hak Pakai adalah hak menggunakan (artinya: hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan) atau memungut hasil (artinya: hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, dll.) dari tanah yang dikuasai Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban diputuskan oleh pejabat yang berwenang atau dengan perjanjian pemilik tanahnya dan bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, serta segala sesuatunya tidak bertentangan dengan UUPA.²⁵

Hak Sewa menurut UUPA Pasal 44 ayat (1) seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.²⁶

Hak membuka tanah menurut UUPA Pasal 46 ayat (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah, ayat (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.²⁷

Pasal 16 ayat (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 3 ialah:

- a. hak guna air
- b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
- c. hak guna ruang angkasa

2.2 Hak Milik Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Pengertian Hak Milik Menurut UUPA Pasal 20 ayat (1) : Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah,

²⁴ Richard Eddy, *op. cit*, hlm 9-10

²⁵ *Ibid*, hlm 13

²⁶ Boedi Harsono, *op. cit*, hlm 562

²⁷ *Ibid*, hlm 563

dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Ayat (2) : Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralihnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dan kantor lelang. Beralihnya Hak Milik atas tanah tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang baru. Peralihan Hak Milik atas tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan, kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Artinya, tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.²⁸

2.2.2 Subjek Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA bahwa subjek hak milik itu sebagai berikut.²⁹

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Adapun badan-badan hukum tertentu yang boleh memiliki hak milik atas tanah telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Dalam Pasal 1 ditentukan bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah: Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara); dengan Peraturan Pemerintah; Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958; Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama; Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial. Terjadinya hak milik atas tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 22 UUPA bahwa hak

²⁸ Richard Eddy, *loc. cit.*, hlm 3-4

²⁹ H.M. ARBA, 2017, *op. cit.*, hlm 98-99

milik itu dapat terjadi melalui 2 (dua) cara, yaitu:³⁰

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. Ketentuan undang-undang.

2.2.3 Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 27 UUPA bahwa hak milik atas tanah hapus bila:³¹

- (1) Tanahnya jatuh kepada negara,
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
Menurut Pasa 18 UUPA menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
Penyerahan sukarela ini menurut keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Pemerintah. Dalam ketentuan Pasal 2 hingga Pasal 5 dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.³²
 3. Karena ditelantarkan;
Pengaturan mengenai ketentuan tanah yang terlantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.³³
 4. Karena ketentuan Pasal 21 UUPA ayat (3) dan Pasal 26 UUPA ayat (2).

³⁰ *Ibid*, hlm 100

³¹ *Ibid*, hlm 101

³² Siti Zumrokhatus & Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, Jakarta Timur: DUNIA CERDAS, 2014, hlm 87

³³ *Ibid*, hlm 89-90

Hapusnya hak milik karena dialihkan kepada subjek hukum yang tidak berhak memangku kedudukan hak milik atas tanah.³⁴

- (2) Tanahnya musnah, Jika kembali kepada negara pengertian hak atas tanah, pada dasarnya hak-hak atas tanah tersebut bersumber pada eksistensi atau keberadaan tanah tersebut pada suatu lokasi tertentu. Musnahnya tanah tersebut menjadi dasar penghapusan hak atas tanah oleh negara.³⁵

2.3 Jual Beli

2.3.1 Pengertian Jual Beli

Di Indonesia dengan mendasar diri pada Pasal 1457 Burgerlijk Wetboek yang diterjemahkan dengan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut BW), jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli. Pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang disetujui bersama (*koop en verkoop is eene overeenkomst waarbij de eene zich verbindt om eene zaak te leveren e andere om daar voor den bedongen prijs te betalen*). Artikel ini menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana penjual mengikatkan diri untuk memberikan suatu benda, dan pihak yang lain mengikatkan diri untuk membayar harga disepakati bersama dalam bentuk uang.³⁶

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Yang dimaksud jual beli sendiri itu oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengikat dalam pasal 5 UUPA. Berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud adalah Pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum adat yang telah *disaneer* yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/ hukum adat yang telah

34 *Ibid*, hlm 91

35 *Ibid*, hlm 93

36 Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: FH UH Press, 2016, hlm 2-3

disempurnakan/ hukum adat yang telah dihilangkan kedaerahannya dan diberi sifat nasional.³⁷

Perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam putusan MA No. 271/K/Sip/1959 dan No. 840/K/Sip/1971.³⁸

Menurut Hartono Soerjopratiknjo, perjanjian jual beli secara historis dan logis merupakan *species* dari *genus* perjanjian tukar menukar di mana salah satu prestasinya terdiri atas sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Didalam KUHPperdata istilah “harga” memiliki makna netral, tetapi dari substansi Pasal 1457 KUHPperdata, istilah harga tidak mungkin berarti lain daripada jumlah alat pembayaran yang sah.³⁹

2.3.2 Syarat-syarat Sahnya Jual Beli

Syarat jual beli tanah ada 2, yaitu: syarat materiil dan syarat formal

a. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:⁴⁰

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan maksudnya, pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut. Apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA) jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah tersebut jatuh pada negara

37 Siti Zumrokhatun & Darda Syahrizal, *op. cit*, hlm 170

38 *Ibid*, hlm 171

39 Ridwan Khairandy, *op. cit*, hlm 3-4

40 Siti Zumrokhatun & Darda Syahrizal, *op. cit*, hlm 171-172

(Pasal 26 UUPA ayat (2)).

2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu, tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual tanah itu adalah kedua orang bersama-sama.
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).

b. Syarat formal, setelah semua persyaratan materiil telah dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual beli menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit/nyata/riil. Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT berupa:⁴¹

1. Jika tanahnya sudah bersertipikat: sertipikat tanahnya asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
2. Jika tanahnya belum bersertipikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat, surat-surat yang ada memerlukan penguatan oleh Kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertipikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.⁴² Dalam Pasal 1457 KUHPdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Pasal 1458 KUHPdata: Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang

41 *Ibid*, hlm 172-173

42 *Ibid*, hlm 173

tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Pasal 1474 KUHPerdara: Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Pasal 1513 KUHPerdara: Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.

2.4 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

2.4.1 Pengertian PPAT

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 1 ayat (2) PPAT sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Pasal 1 ayat (3) PPT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
4. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan;

8. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

2.4.2 Tugas dan Kewenangan PPAT

Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Pasal 2 ayat (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Pasal 3 ayat (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pasal 3 ayat (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pasal 4 ayat (1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pasal 4 ayat (2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

2.5 Balik Nama

2.5.1 Pengertian Balik Nama

Sesuai dengan ketentuan undang-undang agraria, maka jual beli yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktek jual beli tanah ini dijumpai istilah balik nama. Walaupun istilah ini dapat diterka artinya secara gamblang, namun masih ada juga beberapa yang belum memahami apa sebenarnya balik nama itu berkaitan dengan adanya peralihan hak/peristiwa hukum jual beli. Untuk tanah yang bersertipikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka selanjutnya akan dilakukan proses balik nama. Yang dimaksud disini adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Pelaksanaan proses balik nama ini dilakukan di kantor pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh kepala kantor pertanahan atau Pejabat yang berwenang, nama pemegang hak baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan mencantumkan tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang berwenang, dalam waktu kurang lebih 14 (empat belas hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli di kantor pertanahan.⁴³

2.5.2 Syarat-syarat Balik Nama

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dengan prinsip: Terang dan Tunai. Terang artinya dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud. Dewasa ini, yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari:

1. PPAT sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT, oleh karena itu kewenangan

⁴³ Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Legality, 2018, hlm 263-264

camat sebagai PPAT sementara yang melaksanakan tugas PPAT sama seperti kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;

2. PPAT yang diangkat berdasarkan SK Kepala BPN untuk wilayah kerja tertentu.

Persyaratan yang harus dilengkapi ketika hendak melakukan balik nama/ganti nama sertipikat hak milik atas tanah adalah:⁴⁴

1. Surat Pengantar dari PPAT;
2. Surat Permohonan;
3. Sertifikat Asli;
4. Identitas diri Pemegang hak, penerima hak dan atau kuasanya (fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh Pejabat berwenang);
5. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
6. Bukti pelunasan SSB BPHTB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan);
7. Bukti pelunasan SSP Pph (Surat Setoran Pajak Penghasilan) Final (untuk Pph apabila hibah vertikal tidak diperlukan);
8. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan) tahun berjalan;
9. Ijin Pemindehan Hak:
 - a. Jika pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
 - b. Pemindehan hak pakai atas tanah negara;
 - c. Surat pernyataan calon penerima hak.

44 *Ibid*, hlm 286-287

Sedangkan surat ukut adalah salinan memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas maka yang terpenting surat ukur harus memuat:⁷¹

- a. Nomor pendaftaran;
- b. Nomor dan tahun surat atau buku tanah;
- c. Nomor pajak jika mungkin;
- d. Uraian tentang letak tanah;
- e. Uraian tentang keadaan tanah;
- f. Luas tanah.

Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah tersebut adalah:

- a. Jenis hak atas tanah;
- a. Pemegang hak;
- b. Keterangan fisik tentang tanah;
- c. Beban diatas tanah;
- d. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Kepemilikan sertipikat hak atas tanah akan memberikan jaminan atas kepastian hak atas tanah yang dimilikinya, sebab apabila terjadi pelanggaran atas tanah hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

71 *Ibid*, hlm 146

1. Mekanisme Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah, sesuai dengan ketentuan undang-undang pertanahan, maka jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk tanah yang telah bersertipikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan PPAT, maka selanjutnya akan dilakukan proses balik nama, yang dimaksud adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Pada dasarnya balik nama atau peralihan hak menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ayat (1) peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Pasal 37 ayat (2) dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT.
2. Akibat hukum jika tidak melakukan balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah, memiliki banyak resiko yang berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum kepemilikan atas tanah tersebut bahkan pembeli akan kehilangan hak atas tanah tersebut. Sertipikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Didalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2).

4.2 Saran

1. Jual beli tanah seharusnya dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, pembeli harus segera melakukan proses balik nama pada sertipikat hak atas tanah yang telah dibelinya agar tidak timbul sengketa. Jika menunda proses balik nama sertipikat dalam jual beli

memiliki banyak resiko dan berakibat lemah hukumnya kepemilikan atas tanah tersebut bahkan pembeli akan kehilangan hak atas tanah tersebut.

2. Sebelum menjual tanahnya penjual harus melunasi pembayaran Pajak Penghasilan (Pph) harga jual x 2,5 persen



