

**PROBLEMATIKA JUAL BELI TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK TANPA AKTA
JUAL BELI**

(Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Grobogan)

**Diajukan Guna Memenuhi Tugas Akhir dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Syariah dan Hukum**



Oleh:

VALEN THALIA 'ALA ROSYADI

1702056029

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG

TAHUN 2021

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks.
Hal : Naskah Skripsi
An. Sdri. Valen Thalia 'Ala Rosyadi

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
dan Hukum UIN
Walisongo Semarang

Assalamu'alaikumWr.Wb.

Setelah kami meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka bersama ini kamukirimkanskripsi saudara:

Nama : Valen Thalia 'AlaRosyadi
NIM 1702056029
Jurusan : ILMUHUKUM

Judul Skripsi : **PROBLEMATIKA JUAL BELI TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK TANPA AKTA JUAL BELI (DI KANTOR BADAN PERTANAHAN GROBOGAN)**

Dengan ini kami mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Atasperhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalau'alaikumWr.Wb.

Purwodadi, 11 November 2021

PembimbingI



Nur Hidayati Setyani, SH., M

PembimbingII



Muhammad Shoim, S.Ag., M.Hum.

SURAT KETERANGAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor : B-3376/Un.10.1/D.1/PP.00.11/XI/2021

Pimpinan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang menerangkan bahwa skripsi Saudara,

Nama : Valen Thalia 'Ala Rosyadi
NIM : 1702056029
Program studi : Ilmu Hukum (IH)*
Judul : Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli (Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Grobogan)
Pembimbing I : Nur Hidayati Setyani, SH., M.H.
Pembimbing II : Muhammad Shoim, S.Ag., M.Hum..

Telah dimunaqasahkan pada tanggal 23 November 2021 oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum yang terdiri dari :

Penguji I / Ketua Sidang : Hj. Brilliyah Erna Wati, S.H.,
M. Hum
Penguji II / Sekretaris Sidang : Nur Hidayati Setyani, SH.,
M.H.
Penguji III : Dr. H. Ali Imron, S.H., M.Ag.
Penguji IV : Novita Dewi M, S.H., M.H.

dan dinyatakan **LULUS** serta dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S.1) pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

A.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang
Akademik & Kelembagaan

Semarang, 23 November 2021
Ketua Program Studi,



Dr. H. Ali Imron, SH., M.Ag.

Briliyan Erna Wati, S.H., M.Hum.

MOTTO

“Berbuat baiklah tanpa perlu alasan”

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Mama Ika dan Abah Imam Rosyadi yang senantiasa memberikan dukungan moral, materi dan selalu mendoakan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi S1
2. Adekku Tersayang Yeyen yang selalu memberi dukungan moral dalam bentuk apapun hingga terselesainya skripsi ini.
3. Kakakku Tercinta Ketut Andreantono, S.T. yang selalu memberikan dukungan dalam bentuk apapun baik moral, cinta kasih kepada penulis sehingga terselesaikan skripsi ini.
4. Pembimbing penulis Ibu Nur Hidayati Setyani, SH., MH dan Bapak Muhammad Shoim, S.Ag., M.Hum. yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi ini.
5. Seluruh dosen serta civitas akademika Uin Walisongo Semarang khususnya kawan-kawan dari Fakultas Syariah dan Hukum.
6. Semua pihak yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang banyak membantu dan memberikan dukungan maupun doa-doanya. Terimakasih.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “**PROBLEMATIKA JUAL BELI TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK TANPA AKTA JUAL BELI (DI KANTOR BADAN PERTANAHAN GROBOGAN)**” tidak berisi materi yang telah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian pula skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Purwodadi, 11 November 2021

Deklarator,



Valen Thalia 'Ala Rosyadi
1702056029

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi huruf Arab ke dalam huruf latin yang dipakai dalam penulisan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 05936/U/1987.

I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	b	be
ت	Ta	t	te
ث	Sa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha
د	Dal	d	de
ذ	Dza	dz	zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	r	er
ز	Za	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)

ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Tha	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Zha	ẓ ‘	zet (dengan titik di bawah) koma terbalik di atas
ع	‘ain	g	ge
غ	Gain	f	ef
ف	Fa’	q	qi
ق	Qa	k	ka
ك	Kaf	‘l	‘el
ل	Lam	‘m	‘em
م	Mim	‘n	‘en
ن	Nun	W	w
و	Wau	H	ha
ه	Ha	,	apostrof
ء	Hamzah	Y	ye
ي	Ya		

II. *Ta’marbutah* di Akhir Kata

- a. Bila dimatikan ditulis h

حکمه	Ditulis	<i>Hikmah</i>
جزیه	Ditulis	<i>Jizyah</i>

- b. Bila diikuti dengan kata sandang ‘al’ serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulish

- e. Bila diikuti huruf *syamsiyah* ditulis dengan menggunakan huruf *syamsiyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el)nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samaa'</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

VI. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

بديعة المجتهد	Ditulis	<i>bidayatul mujtahid</i>
سد الذريعة	Ditulis	<i>sadd adz dzariah</i>

VII. Pengecualian

Sistem transliterasi tidak berlaku pada:

- Kosa kata Arab yang lazim dalam Bahasa Indonesia dan terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, misalnya: Al-Qur'an, hadis, mazhab, lafaz.
- Judul buku yang menggunakan kata Arab, namun sudah dilatinkan oleh penerbit, seperti judul buku *Ushul al-Fiqh al-Islami, Fiqh Munakahat*.
- Nama pengarang yang menggunakan nama Arab, tapi berasal dari negara yang menggunakan huruf latin, misalnya Nasrun Haroen, Wahbah al-Zuhaili, As- Sarakhi.
- Nama penerbit di Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya Toko Hidayah, Mizan

KATA PENGANTAR

Allhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT karena berkat, rahmat serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menghaturkan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Kedua orang tua penulis, Mama Lika dan Abah Imam rosyadi dengan tulus memberikan dukungan serta doa kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kakakku tercinta Ketut Andreantono, S.T. yang selalu memberikan dukungan apapun dan selalu menemani penulis disaat penulis menempuh studi dan disaat penulis menyelesaikan skripsi ini.
3. Adekku tersayang Yeyen yang selalu memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Pembimbing penulis Ibu Nur Hidayati Setyani, SH., MH dan Bapak Muhammad Shoim, S.Ag., M.Hum. yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak prof . Imam Taufik selaku rektor UIN Walisongo dan segenap jajarannya
6. Ibu Brylian Erna Wati, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang.
7. Ibu Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H., selaku sekretaris Jurusan Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang.
8. Segenap dosen dan civitas akademika Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, khususnya Fakultas Syariah dan Hukum.
9. Bapak Zaenal yang telah memberikan bimbingan pada saat penulis melakukan penelitian di BPN Grobogan.

10. Sahabat – sahabatku Vera, Fais, Armando, Ulin, Isnanu, Heni, yang telah memberikan dukungan moral dan selalu ada disaat penulis menempuh pendidikan maupun disaat penulis menyelesaikan Studi S1.
11. Sabahat – sahabatku Kontrakan Laila, Noni, Epa dan Senja yang telah memberikan dukungan moral dan selalu ada disaat penulis menempuh pendidikan maupun disaat penulis menyelesaikan Studi S1.
12. Teman – teman Ilmu Hukum 2017 khususnya teman seklas IH-A 2017 yang tak bisa penulis sebutkan satu-persatu. Terimakasih telah membersamai perjalanan menuntut ilmu di kampus hijau tercinta ini.
13. Kucing – kucingku tercinta, Pase, Kepo, Gendut, Appa, Momo, Andun dan Kipli yang selalu menghibur penulis disaat penulis membutuhkan semangat.
14. Semua pihak yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulisan skripsi, terimakasih banyak. Semoga semua kebaikan kalian berbalas dengan pahala dari Allah SWT.

Terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu secara langsung dan tidak dalam penyusunan skripsi ini, penyusun menyadari masih banyak terdapat kekurangan dan kesalahan. Segala sesuatu yang baik itu datangnya dari Allah dan segala keluputan dan kesalahan adalah berasal dari penulis. Semoga penelitian ini bermanfaat dan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan.

Purwodadi, 11 November 2021

Penulis,



Valen Thalia 'Ala Rosyadi
NIM 1702056029

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PERSETUJUAN	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN MOTTO	
HALAMAN PERSEMBAHAN	
HALAMAN DEKLARSI.....	
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	
KATA PENGANTAR.....	
DAFTAR ISI	
ABSTRAK.....	
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
D. Tinjauan Pustaka	5
E. Metode Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN UMUM.....	15
A. Pendaftaran Tanah	15
B. Pengertian Jual Beli Tanah	19
C. Balik Nama	22
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah	25
E. Sertifikat.....	29
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN.....	34
A. Gambaran umum Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan	34
B. Proses Balik Nama Dalam Jual Beli Tanah	37
C. Akibat Hukum Apabila Tidak Melakukan Pendaftaran Tanah.....	43

BAB IV ANALISIS PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH	49
A. Analisis Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah	49
B. Analisis Akibat Hukum Jika Tidak Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah.....	55
BAB V PENUTUP.....	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

ABSTRAK

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 . Akta jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT hal tersebut merupakan persyaratan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat.Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah di Grobogan beserta akibat hukum apabila tidak melakukan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah. Dalam Penelitian ini pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Data primer adalah data yang diperoleh di lapangan yang berupa dari hasil wawancara langsung. Dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Lalu setelah diperolehnya data-data maka data tersebut akan diolah dan dianalisis dan disajikan secara deskriptif kualitatif dalam bentuk kalimat yang berisikan penjelasan dalam permasalahan penelitian ini.

Hasil Penelitian Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah Hal pertama yang dilakukan yaitu mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dengan membawa persyaratan yang dibutuhkan. Setelah melengkapi semua persyaratan, proses selanjutnya adalah dibuatkannya Akta Jual Beli oleh PPAT. Setelah membuat akta jual-beli, PPAT kemudian menyerahkan akta jual beli beserta berkas lainnya ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertifikat, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual beli tanah tersebut. Kemudian pihak Badan Pertanahan akan melakukan pencoretan dan penulisan nama pemegang hak yang lama akan diganti oleh pemegang hak yang baru (pembeli). Berikut yang menjadi faktor alasan terhambatnya masyarakat di Grobogan dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah, Kurangnya kesadaran di masyarakat, Biaya yang cukup mahal, Urusan yang memakan waktu cukup lama, Rasa saling percaya, karenanya lebih memilih jual beli secara adat

Akibat hukum jika tidak melakukan balik nama yakni peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tidak dapat didaftarkan serta tidak dapat memperoleh tanda bukti hak secara yuridis yaitu sertifikat, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kata kunci : *balik nama, sertifikat, tanah*

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan manusia semakin lama semakin meningkat, sementara tanah yang tersedia semakin sempit karena penggunaannya untuk berbagai macam kebutuhan. Tanah juga menjadi salah satu syarat utama bagi pembangunan suatu wilayah demi mengimbangi perkembangan modernisasi yang ada. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Ketentuan tersebut dimaksudkan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana diamanatkan oleh pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke IV yaitu Negara memajukan kesejahteraan umum.¹

Untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar tersebut dalam hubungannya dengan tanah, ditetapkan hukum agraria Nasional yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur prinsip dasar mengenai hak pemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan, bahwa hukum agraria Nasional berdasarkan hukum adat tentang tanah yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.²

Di zaman yang sekarang ini banyak dari masyarakat yang sangat membutuhkan adanya tanah. Banyak juga yang menjadikan tanah ini sebagai investasi masa depan. Dikarenakan harga tanah yang setiap tahunnya naik. Investasi yang satu ini juga erat hubungannya dengan jual beli tanah.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti Tunai, adalah penyerahan

¹ M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) hlm. 57

² JW.Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, (Jakarta : Cerdas Pustaka, 2009) hlm. 57

hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Sifat riil, kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya dihadapan kepala desa. Sedangkan, terang dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Namun sejak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang membuat aktanya. Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formal.³

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.⁴

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Akta jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT hal tersebut merupakan persyaratan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli.⁵

Berdasarkan hukum praktek perbuatann hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan melalui akta yang dibuatkan oleh PPAT. Apabila melakukan jual beli peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuatkan oleh PPAT maka seseorang tidak dapat memperoleh sertifikatnya, namun dalam jual beli tersebut sah.

³Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia*, (Solo : Kalifah Publishing, 201) hlm. 135

⁴Areini Airin Mokoagow, "Proses Balik Nama Sertifikat Milik Jual Beli Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Jurnal Lex Privatum*, vol. 5, no. 4, 2017, hlm. 19

⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta:Djambatan, 2010) hlm. 70

Penguasaan dan kepemilikan tanah yang melebihi batas maksimum mengakibatkan terjadinya penelantaran tanah yang mengakibatkan tanah tersebut tidak dipergunakan, tidak dikelola, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Pasal 17 UUPA menentukan bahwa tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum akan diambil oleh Pemerintah dan kepada bekas pemilik tanah kelebihan dari batas maksimum diberikan ganti kerugian.⁶

Pada kenyataannya masih sering terjadinya sengketa tanah yang memberikan kebingungan dalam masyarakat. Banyaknya sengketa tanah yang terjadi saat ini disebabkan karena berbagai macam persoalan masyarakat yang salah satunya yaitu sengketa mengenai sertipikat hak atas tanah. Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat, Sertipikat Hak Atas Tanah masih belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik Hak Atas Tanah. Sertipikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang juga merasa memiliki Hak Atas Tanah tersebut, sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertipikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.⁷

Contoh kasus yang pernah terjadi di Grobogan yaitu pada tahun 2017 yaitu terjadi sengketa tanah dimana tanah tersebut sudah di tempati selama bertahun-tahun. Dengan membeli tanah yang seluas 2.600 meter persegi. Oleh pihak desa, tanah itu langsung dilegalkan kepemilikannya sesuai prosedur saat itu. Saat tanah yang disertifikatkan pihak desa telah dimanipulasi. Tanah seluas 3.800 meter persegi adalah sah milik Subari. 1.200 meter persegi milik pribadi dan sisanya dibayar dengan dua ekor kerbau, pemilik tanah pada tahun 1963. Kemudian ada pihak lain yang mengaku mendapatkan tanah tersebut dari hasil warisan.⁸

Sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu

⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Agraria

⁷ Boedi Harsono, (selanjutnya disebut Boedi Harsono I), *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Cetakan Kelimabelas, (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm.398.

⁸<https://regional.kompas.com/read/2017/05/28/03000021/perjuangan.mukhlisin.pertahankan.hak.tanah.yang.termentahkan.oleh.2.ekor.kerbau?page=all> di akses pada tanggal 1 maret 2021

pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli.⁹

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut mengenai pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah karena pada realitanya masih terjadi di tengah-tengah masyarakat terjadi sengketa tanah yang sudah bersertifikat. Dan untuk itu penulis akan mengajukan judul skripsi **“PROBLEMATIKA JUAL BELI TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK TANPA AKTA JUAL BELI (Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Grobogan)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik pada jual beli tanah?
2. Bagaimana akibat hukum apabila tidak melakukan balik nama dalam proses jual beli tanah?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan Latar belakang dan Rumusan masalah diatas, tujuan dan manfaat dari penelitian ini adalah untuk :

Tujuan

1. Untuk mengetahui proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah pada jual beli tanah
2. Untuk mengetahui akibat hukum apabila tidak melakukan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

Manfaat

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis diharapkan menambah pengetahuan dan wawasan dalam Ilmu Hukum Khususnya bidang Keperdataan yang berkaitan tentang Pertanahan dalam hukum agraria yang di atur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960

⁹Areini Airin Mokoagow, “Proses Balik Nama Sertifikat Milik Jual Beli Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”, Jurnal Lex Privatum, vol. 5, no. 4, 2017, hlm. 20

2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari penelitian ini dapat diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi peneliti lainnya dan juga pemerintahan dalam menangani permasalahan Pertanahan, agar masyarakat tau apa saja aturan dalam balik nama hak milik dalam jual beli tanah. Karena masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tidak dihadapan PPAT.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka digunakan untuk mendapatkan hubungan antara penelitian dengan pembahasan dengan penelitian yang digunakan oleh peneliti sebelumnya. Sehingga tidak terjadi pengulangan dan peniruan dengan karya-karya yang sudah ada. Tentang pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

Skripsi oleh Sri Wahyuni Ananda Tahun 2017 Berjudul “**Tinjauan Yuridis Mengenai Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarian (Studi di Kantor Notaris Agusnita Chairiza,S.H.,M.Kn)**” Masalah pokok yang dikaji didalam penulisan skripsi ini adalah bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah pada pewarisan.

Hasil penelitian dengan judul skripsi Tinjauan Yuridis Mengenai Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan didapatkan bahwa Peralihan hak atas tanah karena pewarisan menurut UU Nomor 5 Tahun 1960 jo.Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo.PMNA/Ka. BPN. No.3 /1997 tersebut, disamping pendaftaran yang disebabkan karena hukum juga disebabkan karena perbuatan hukum dan mempunyai karakteristik tersendiri disebabkan oleh adanya kematian dan berlaku Hukum Waris. Dalam proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam warisanbeberapa berkas balik nama waris yang harus dilengkapi dan selanjutnya diberikan kepada Notaris. Faktor penghambat ketika proses balik nama berlangsung adalah biasanya datang dari ahli waris itu sendiri.¹⁰

Skripsi oleh Indah Widya Ningsih Tahun 2017 Berjudul “**Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Jual Beli**” Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan

¹⁰Sri Wahyuni Ananda, Skripsi : *Tinjauan Yuridis Mengenai Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarian (Studi di Kantor Notaris Agusnita Chairiza,S.H.,M.Kn)*, (Medan : Universitas Sumatra Utara, 2017)

sengketa jual beli tanah yang dilakukan dengan cara dibawah tangan dan untuk mengetahui hambatan balik nama sertifikat dari putusan No.52/Pdt.G/2014.PN.Krg.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Majelis Hakim menyatakan sah terhadap peralihan hak atas tanah dalam jual beli yang dilakukan dengan caradibawah tangan (2) Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar No.52/Pdt.G/2014.PN.Krg digunakan untuk melakukan balik nama sertifikat.¹¹

Skripsi oleh Miftahul Ulum Tahun 2018 Berjudul “**Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah Di Desa Sayung Kecamatan Sayung Kabupaten Demak**” Skripsi ini bahwasannya masyarakat melaksanakan peralihan hak milik melalui hibah karena sifat hukum hibah adalah hukum yang tidak memaksa dan hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela. Penerima hibah melakukan peralihan dibawah tangan tanpa diketahui oleh Kepala Desa ataupun PPAT Sementara.

Hasil dari penelitian ini (1) Bahwasanya masyarakat melaksanakan peralihan hak milik melalui hibah karena sifat hukum hibah adalah hukum yang tidak memaksa dan hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup atau dengan kata lain hibah yang diterima oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau satu derajat, yaitu hibah yang diberikan dari orang tua kepada anaknya (satu derajat kebawah) atau hibah yang diberikan kepada orang tuanya (satu derajat keatas), inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia. (2) Kendala-Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan peralihan Hak Milik melalui Hibah di Desa Sayung, yaitu penerima melakukan peralihan dibawah tangan tanpa diketahui oleh Kepala Desa ataupun PPAT Sementara. Berkas pemberi atau penerima tidak lengkap yang dikarenakan berkas ada yang kurang atau hilang sehingga pemberi dan penerima tidak melengkapi berkas. Faktor biaya yang dikenakan oleh penerima relatif mahal sehingga berkas tersebut tidak jadi dengan cepat karena terbatasnya ekonomi

¹¹ Indah Widya Ningsih, Skripsi : *Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Jual Beli*, (Surakarta : UMS, 2017)

masyarakat sehingga ini menjadi kendala. Akta hibah tidak ada namun hanya menggunakan letter D dan berdasarkan buku C desa yang diberikan oleh pihak desa untuk menjadi acuan hak atas tanah. Pihak Desa Sayung mengalami hambatan dalam penyelesaian peralihan hak milik melalui hibah dalam hal kurangnya personil yang menangani masalah peralihan hak milik.¹²

Sekian banyak penelitian yang dikemukakan di atas bahwa penelitian yang dilakukan tersebut di atas berbeda dengan penelitian saat ini, karena belum ada secara khusus memfokuskan penelitian pada Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah di wilayah Badan Pertanahan Nasional Purwodadi Grobogan. Penelitian yang telah dilakukan terdahulu membahas tentang pelaksanaan balik nama dalam hibah, waris, dan sengketa jual beli. Adapun letak persamaan dengan penelitian yang dilakukan terlebih dahulu yaitu membahas tentang pelaksanaan balik nama.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu metode cara kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran yang menjadi ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Metode adalah pedoman cara seorang ilmuwan mempelajari dan memahami lingkungan-lingkungan yang dipahami.¹³

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum non-doktrinal atau yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktik di lapangan, serta didasarkan atas kajian terhadap bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dikaji dari tingkat efektivitas hukum¹⁴.

Penelitian ini hendak mengetahui bagaimana pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah di kantor badan pertanahan grobogan apakah sudah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta mengetahui akibat hukum jika tidak melakukan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

¹² Miftahul Ulum, Skripsi : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah Di Desa Sayung Kecamatan Sayung Kabupaten Demak, (Semarang : Unisula, 2018)

¹³ Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986) hlm. 67

¹⁴ Salim HS dan Hrlies Septian Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta:PT RajaGrafindo Persad, 2007) hlm. 37

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis adalah pendekatan dengan menitik beratkan berdasarkan peraturan dan ketentuan-ketentuan yang ada, sedangkan pendekatan empiris yaitu pendekatan dilakukan dengan penelitian lapangan dengan melihat serta mengamati penerapan peraturan-peraturan tersebut dalam prakteknya di masyarakat. Pendekatan empiris dipergunakan mengingat permasalahan yang diteliti mengangkat faktor sosial masyarakat.¹⁵

Jadi pendekatan yuridis empiris yang dimaksud yang di dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan yang dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier dengan data primer yang diperoleh dari lapangan yaitu tentang pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah dikantor badan pertanahan grobogan.

3. Sumber data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data primer dan sekunder yang diperoleh peneliti langsung dari lapangan yang berupa hasil wawancara. Pada penelitian ini data primer diperoleh dari hasil wawancara pegawai Badan Pertanahan Grobogan Bapak Zaenal Arifin dengan jabatan sebagai Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah Ruang dan Pembinaan PPAT pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan dan pegawai PPAT Moch Farchan Retno Febi. Dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri dari aturan hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan atau berbagai perangkat hukum, seperti Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997 Tentang

¹⁵Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosada Karya, 2019) hlm. 5

Pendaftaran Tanah, PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan KUH Perdata.

- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa laporan penelitian, jurnal hukum, buku-buku teks.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk mengenai penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, internet dan sebagainya yang digunakan penulis untuk mengartikan istilah-istilah hukum yang berkaitan sesuai dengan judul ini.

4. Teknik pengumpulan data

Adapun teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini untuk memperoleh data adalah :

- a. Penelitian Lapangan yaitu data yang dikumpulkan dengan mengadakan penelitian secara langsung di lapangan untuk mendapatkan data yang akurat. Adapun cara tersebut dilakukan dengan cara yaitu :

- 1) Interview (Wawancara), Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.¹⁶

Wawancara dapat dibagi menjadi tiga yang pertama wawancara terencana-terstruktur. Yang kedua wawancara terencana-tidakterstruktur. Ketiga wawancara bebas.

Pertama Wawancara terencana-terstruktur adalah suatu bentuk wawancara di mana pewawancara dalam hal ini peneliti menyusun secara terperinci dan sistematis rencana atau pedoman pertanyaan menurut pola tertentu dengan menggunakan format yang baku. Dalam hal ini

¹⁶ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosada Karya, 2019) hlm. 186

pewawancara hanya membacakan pertanyaan yang telah disusun dan kemudian mencatat jawaban sumber informasi secara tepat. Kedua Wawancara terencana-tidak terstruktur adalah apabila peneliti/pewawancara menyusun rencana (schedule) wawancara yang mantap, tetapi tidak menggunakan format dan urutan yang baku. Ketiga Adapun wawancara bebas berlangsung secara alami, tidak diikat atau diatur oleh suatu pedoman atau oleh suatu format yang baku.¹⁷

Peneliti menggunakan wawancara terencana terstruktur terhadap beberapa narasumber atau informan, yakni pegawai di Kantor Pertanahan Grobogan karena peneliti melakukan wawancara dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya.

- 2) Observasi (Pengamatan) yaitu dengan mengadakan pengamatan langsung terhadap objek yang diteliti. Pengamatan ialah mengoptimalkan kemampuan peneliti dari segi motif; kepercayaan, perhatian, perilaku tak sadar, kebiasaan, dan sebagainya; pengamatan memungkinkan pengamat untuk melihat dunia sebagaimana dilihat subjek penelitian, hidup pada saat itu, menangkap arti fenomena dari segi pengertian subjek, menangkap kehidupan budaya budaya dari segi pandang dan anutan para subjek pada keadaan waktu itu; pengamatan memungkinkan peneliti merasakan apa yang dirasakan dan dihayati oleh subjek sehingga memungkinkan pula peneliti menjadi sumber data; pengamatan memungkinkan pembentukan pengetahuan yang diketahui bersama, baik dari pihaknya maupun dari pihak subjek.¹⁸

¹⁷Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta : Kencana, 2017) hlm. 376

¹⁸ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosada Karya, 2019) hlm. 175

- 3) Dokumentasi, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mencatat dokumen-dokumen (arsip yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas).
- b. Penelitian Kepustakaan yaitu data dikumpulkan dengan cara menelaah beberapa literatur serta bacaan-bacaan lain dan bahan-bahan hukum yang masih relevan serta berhubungan dengan objek penelitian ini.

5. Analisis data

Peneliti menggunakan metode kualitatif deskriptif dalam menganalisis data. Data yang diperoleh melalui wawancara dalam penelitian ini di analisis dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan cara data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan informan dideskriptifkan secara menyeluruh. Data wawancara dalam penelitian adalah sumber data utama yang menjadi bahan analisis data untuk menjawab masalah penelitian.

Langkah-langkah analisis data adalah sebagai berikut :

Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu menggunakan dan analisis data menurut Milles dan Huberman. Bahkan menurut Miles dan Huberman merupakan salah satu teknik analisis data yang sering digunakan dalam penelitian kualitatif. Miles-Huberman menyatakan bahwa data mengalir ini terdiri dari tiga aktivitas, yaitu reduksi data, display data, dan menarik kesimpulan/verifikasi.

1. Reduksi Data

Reduksi data (data reduction) menunjukkan proses bagaimana menyeleksi, memfokuskan, menyederhanakan, mengabstraksikan, serta mentransformasikan data mentah yang muncul dalam penulisan catatan lapangan. Reduksi data bukan merupakan sesuatu yang terpisah dari analisis.

Reduksi data adalah bagian dari analisis. Reduksi data adalah suatu bentuk analisis yang tajam, ringkas, terfokus, membuang data yang tidak penting, dan mengorganisasikan data sebagai cara untuk

menggambarkan dan memverifikasi kesimpulan akhir. Reduksi data (data reduction) termasuk kegiatan pengorganisasian data sehingga dapat membantu serta memudahkan peneliti dalam melakukan analisis selanjutnya. Tumpukan data yang diperoleh di lapangan akan direduksi dengan cara merangkum, kemudian mengklasifikasikannya sesuai dengan fokus penelitian.

2. Penyajian Data

Adapun sajian/tampilan data (data display) merupakan usaha merangkai informasi yang terorganisir dalam upaya menggambarkan kesimpulan dan mengambil tindakan. Biasanya bentuk display (penampilan) data kualitatif menggunakan teks narasi. Sebagaimana reduksi data, kreasi dan penggunaan display juga bukan merupakan sesuatu yang terpisah dari analisis, akan tetapi merupakan bagian dari analisis. Dengan demikian, sajian/tampilan data (display data) merupakan upaya peneliti untuk mendapatkan gambaran dan penafsiran dari data yang telah diperoleh serta hubungannya dengan fokus penelitian yang dilaksanakan. Untuk itu, sajian data dapat dibuat dalam bentuk matriks, grafik, tabel, dan sebagainya

3. Menarik Kesimpulan/ Verifikasi

Kegiatan merumuskan kesimpulan penelitian, baik kesimpulan sementara maupun kesimpulan akhir. Kesimpulan sementara ini dapat dibuat terhadap setiap data yang ditemukan pada saat penelitian sedang berlangsung, dan kesimpulan akhir dapat dibuat setelah seluruh data penelitian dianalisis.

Dengan demikian, menarik kesimpulan dan verifikasi (conclusion and verification) merupakan aktivitas analisis, di mana pada awal pengumpulan data, seorang analis mulai memutuskan apakah sesuatu bermakna, atau tidak mempunyai keteraturan, pola, penjelasan, kemungkinan konfigurasi, hubungan sebab akibat, dan proposisi.¹⁹

¹⁹ Samsu, *Metode Penelitian Teori dan Aplikasi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Mixed Methods, Serta Reasearh dan Development*, (Jambi : Pusaka, 2017) hlm. 105-107

Selanjutnya yaitu uji keabsahan data, langkah-langkah yang dilakukan dalam menguji keabsahan data menggunakan metode Triangulasi. Langkah pertama dalam menguji keabsahan data yakni dengan triangulasi pengumpulan data. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain.²⁰ Saebani, Beni Ahmad memaparkan triangulasi merupakan penyilangan informasi yang diperoleh dari sumber sehingga pada akhirnya hanya data yang absah yang digunakan untuk mencapai hasil penelitian. Ada empat macam triangulasi dalam penelitian kualitatif menurut Beni Ahmad Saebani yaitu:

1. Triangulasi Data: Menambah atau memperkaya data sampai mantap sekali.
2. Triangulasi Peneliti: Mengadakan pengecekan dengan peneliti lain.
3. Triangulasi Teori: Mencocokkan dengan teori terdahulu.
4. Triangulasi Metodologi: Mengumpulkan data dengan metode lain atau menggantungkan diri pada teknik dasar studi lapangan.²¹

Triangulasi yang dipakai dalam penelitian ini yaitu Triangulasi Data dan Triangulasi Teori. Proses triangulasi dilakukan oleh peneliti sejak memperoleh data dilapangan dan setelah data-data dilapangan terkumpul secara komprehensif. Data yang didapatkan dari proses wawancara kepada informan mengenai proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah di kantor pertanahan Grobogan

F. Sistematika Penulisan

Berdasarkan Panduan Penulisan skripsi yang dikeluarkan Oleh Fakultas syariah dan hukum Tahun 2019, dikarenakan jenis penelitian penulis adalah kualitatif maka penulis menggunakan pendekatan Penulisan kualitatif, Maka sistematika penulisan pembahasan skripsi ini meliputi lima bab, antara lain secara globalnya sebagai berikut:

²⁰ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2010) hlm. 330

²¹ Beni Ahmad Saebani dan Afifudin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung : Pustaka Setya, 2009) hlm. 45

Bab pertama adalah pendahuluan. Bab ini berisi gambaran umum tentang penelitian yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat hasil penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua adalah Tinjauan Umum, Bab ini berisikan tentang pendaftaran tanah, pengertian jual beli, pengertian balik nama, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat.

Bab ketiga adalah Gambaran umum objek Penelitian. Bab ini berisikan tentang gambaran umum tentang Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, Proses pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah, Akibat hukum apabila tidak melakukan pendaftaran tanah

Bab empat adalah hasil Penelitian Dan analisis, bab ini penulis melakukan pengumpulan data dan menganalisis baik dari data sekunder, primer dan data yang mendukung untuk memecahkan penilitan. Bab ini berisikan tentang analisis pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah, Analisis akibat hukum jika tidak melakukan balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah.

Bab lima adalah Penutup, Bab ini akan menarik kesimpulan, saran/rekomendasi, dan penutup dari keseluruhan Penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH

A. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Indonesia adalah negara hukum. Negara merdeka yang menjalankan kewenangan pemerintahannya berdasarkan undang-undang.²² Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata cadastre, suatu istilah teknis untuk suatu record atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Cadastre berarti record pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Cadastre dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.²³

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi 3 (tiga) kegiatan sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan buku tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian pendaftaran tanah yang telah ditentukan Pasal 19 ayat (2) UUPA dilengkapi oleh Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian

²² Oktavia Wulandari , Ali Imron, Briliyan Ernawati, Nazar Nurdin, *Presumption of Innocence Against Criminal Offenders in the Police: A Critical Study*, Walisongo Law Review (Walrev), Vol 2 No. 1 (2020)

²³ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, (Bandung : CV.Mandar Maju, 1999), hlm. 18-19.

surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁴

Pendaftaran tanah sebagai suatu proses pelayanan terdiri dari aktivitas lapang, administrasi dan penerapan hukum, melibatkan peran aparat pelaksana dan pemohon sangat menentukan tercapainya tujuan pendaftaran tanah. Berdasarkan tata laksana pendaftaran tanah, kegiatannya meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

a. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadis. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kedua cara ini diberi penegasan bahwa pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali untuk dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sementara pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.²⁵

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Biljhouding* atau *Maintenance*) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, dan sertifikat dengan perubahan – perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Lebih lanjut dalam Pasal 94 ayat (2) dan (3) PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa perubahan data yuridis yang dimaksud meliputi: a) Peralihan hak karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya; b) Peralihan hak karena pewarisan; c) Peralihan hak karena penggabungan; d) Pembebanan hak tanggungan; e) Peralihan hak tanggungan; f)

²⁴ Pasal 19 ayat (2) UUPA jo Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997

²⁵ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta : STPN, 2014) hlm. 107

Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan; g) Pembagian hak bersama; h) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua pengadilan; i) Perubahan nama akibat pemegang hak mengganti yang mengganti nama; dan j) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah. Sedangkan perubahan data secara fisik berupa: a) Pemecahan bidang tanah; b) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian/n dari bidang tanah; dan c) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.²⁶

Tujuan pendaftaran tanah adalah: Pertama, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Kedua, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, untuk melaksanakan fungsi informasi data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Ketiga, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.²⁷

2. Asas-asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:

a. Asas Specialiteit

Asas ini bermaksud bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

b. Asas Openbaarheid

Asas ini bermaksud bahwa dalam pendaftaran tanah harus mencakup pemberian data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama

²⁶ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta : STPN, 2014) hlm. 110

²⁷ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta : STPN pres, 2020) hlm. 3

hak atas tanahnya, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini bersifat terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini setiap orang berhak mengetahui data yuridis mengenai subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.²⁸

Menurut Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka:

- a. Asas Sederhana, adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kapastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, artinya dapat dijangkau oleh golongan ekonomi lemah memperhatikan kebutuhan dan kemampuannya, artinya pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir artinya data-data yang ada di dalam atau diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya, sehingga data terpelihara sesuai dengan kenyataan di lapangan.
- e. Asas terbuka, artinya melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di kantor pertanahan.²⁹

3. Manfaat Pendaftaran tanah

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah yaitu :

- a. Manfaat bagi pemegang hak

²⁸Tim Peneliti STPN 2014, *Asas-Asas Keagrarian Merunut Kembali Riwayat Kelembagaan Agraria, Dasar Keilmuan Agraria, dan Asas Hubungan Keagrariaan di Indonesia*, (Yogyakarta : STPN Press, 2015) hlm. 443

²⁹ Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997

- 1) Memberikan rasa aman
 - 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
 - 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan.
 - 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
 - 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
 - 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
- b. Manfaat bagi pemerintah
- 1) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai sah satu program Catur Tertib pertanahan
 - 2) Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
 - 3) Dapat mengurangi sengketa bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
- c. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur
- Bagi calon pembeli atau calon kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.³⁰

B. Pengertian Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah menurut Hukum Tanah Adat (jual lepas) adalah bersifat tunai, artinya pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pemilik terjadi serentak dan secara bersamaan dengan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual.

Selain bersifat tunai, juga harus terang yang artinya harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa. Sebagai bukti telah terjadi jual beli dan selesai pemindahan hak tersebut, dibuatlah Surat Jual Beli Tanah yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Desa.

Fungsinya adalah untuk:

- 1). Menjamin kebenaran tentang :
 - status tanahnya;
 - pemegang haknya;

³⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana, 2017) hlm. 295

- keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku (“terang”).

2). Mewakili warga desa (unsur publisitas).³¹

Biasanya jual beli tanah itu dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai Kepala Adat (Desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Effendi Perangin berpendapat, bahwa dengan dilakukannya jual beli di muka Kepala Adat (Desa), jual beli itu menjadi terang, bukan perbuatan hukum yang gelap. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual-beli tersebut tidak sah.³²

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 disempurnakan/ hukum adat yang telah dihilangkan kedaerahannya dan diberi sifat nasional.³³

2. Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdata

Jual beli, peralihan hak akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

³¹ Arie S. Hutagalung, dkk, *Hukum Pertanahan di Belanda dan di Indonesia*, (Denpasar : Pustaka Larasan, 2012) hlm. 216

³² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : Rajawali, 1986) hlm. 16

³³ Siti Zumrokhatus, Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, (Jakarta Timur: Dunia Cerdas, 2014) hlm 170

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, menurut ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata pada pokoknya mengatur:

- a. Sepakat bagi mereka yang telah mengikatkan diri,
- b. Cakap,
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Karena sebab yang halal.³⁴

3. 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:³⁵
 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 (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

³⁴ Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, Frieda Fania, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020) hlm 108

³⁵ Siti Zumrokhatus, Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, (Jakarta Timur: Dunia Cerdas, 2014) hlm. 171-172

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:³⁶

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 haknya³⁷.

C. Balik Nama

1. Pengertian Balik Nama

Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, maka jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktek jual beli tanah ini dijumpai

³⁶ Siti Zumrokhatus, Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, (Jakarta Timur: Dunia Cerdas, 2014)hlm 172-173

³⁷ Siti Zumrokhatus, Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, (Jakarta Timur: Dunia Cerdas, 2014)hlm 173

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. Untuk tanah yang telah bersertifikat, 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 disini adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.³⁸

Dalam hal balik nama sertifikat hak milik adalah proses dimana setelah pembuatan akta jual beli, setelah pembuatan akta jual beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke Kantor Pertanahan untuk balik nama sertifikat, dan penyerahan akta harus dilakukan selambat lambatnya tujuh hari kerja sejak ditanda tangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain surat permohonan balik nama yang ditanda tangani pembeli, akta jual beli dari PPAT. Sertifikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk kedua belah pihak, bukti lunas pembayara pph, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Setelah itu langsung diproses di Kantor Pertanahan, saat berkas diserahkan Kepada Kantor Pertanahan maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan dilakukan oleh pembeli, kemudian nama penjualan dalam buku tanah dan sertifikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, kemudian nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru yang ditulis pada halaman kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan yang terakhir dalam waktu 14 hari pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di Kantor Pertanahan setempat.³⁹

Setelah penanda tanganan AJB dilakukan langkah berikutnya adalah dilakukan balik nama sertifikat dari nama penjual menjadi nama pembeli. Proses

³⁸Sulistina, Rina,Irsyad Dahri, Firman Muin. "Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buluk Lamba", vol. 4, no. 4, 2017 142

³⁹Rizki A Haluti, "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dala Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Lex Privatum* vol. 6, no. 6, 2018, hlm. 141

balik nama dilakukan di Kantor Pertanahan oleh PPAT. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih satu sampai tiga bulan. Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari sejak ditanda tangani. Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan, antara lain surat permohonan balik nama yang telah di tanda tangani pembeli, akta jual beli dari PPAT, sertifikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk dari kedua belah pihak, bukti lunas pembayaran PPh, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Kemudian syarat – syarat yang harus disiapkan oleh penjual dan pembeli:

1. Penjual

- b. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk penjual berserta suami atau isteri;
- c. Fotokopi Kartu Keluarga
- d. Fotokopi Akta Nikah
- e. Asli Sertifikat Tanah
- f. Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS)
- g. Pajak Bumi dan Bangunan
- h. Surat Persetujuan Suami/Isteri (atau juga bisa persetujuan tersebut diberikan dalam AJB)
- i. Asli Surat Keterangan Kematian jika suami atau isteri telah meninggal
- j. Asli Surat Keterangan Ahi Waris jika suami atau isteri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka.

2. Pembeli

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- b. Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
- c. Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah
- d. Fotokopi NPWP.⁴⁰

3. Syarat-syarat Balik Nama

Jual beli, yaitu peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

⁴⁰ Rizki A Haluti, “Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dala Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *Lex Privatum* vol. 6, no. 6, 2018, hlm. 141

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

- a. formulir permohonan yang sudah di isi dan di tandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup (dengan keterangan bahwa formulir permohonan memuat identitas, luas, letak dan penguasaan tanah yang di mohonkan, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas permohonan (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotocopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Sertifikat asli
- f. Akta Jual Beli dari PPAT
- g. Fotokopi KTP dari pihak penjual-pembeli
- h. Izin pemindahan Hak apabila didalam sertifikat/keputusannya di cantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang. Contoh izin pemindahan dari peralihan hak tanah pertanian, tanah-tanah kegiatan redistribusi tanah (objek land reform), reforma agrarian, tanah-tanah transmigrasi, dan lain-lain.
- i. Fotocopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak). Besarnya Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- j. Pajak BPHTB = $5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$
- k. Biaya adalah sesuai dengan PP no. 128 Tahun 2015 tentang jenis dan tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- l. Waktu penyelesaian 5 hari.

Keterangan :

- NPOP ; Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP nya adalah nilai tertinggi antara harga transaksi dengan harga NJOP PBB tahun berjalan)
- NPOPTKP ; Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.
- Besarnya NPOPTKP secara nasional adalah RP. 60.000.000,-. Tiap-tiap daerah dapat menetapkan besarnya NPOPTKP dengan maksimum Rp. 60.000.000,-.⁴¹

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun.⁴²

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- 1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana di maksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undanganyang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- 2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁴³

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain. Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah, pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), Pejabat dari Kantor Lelang, dan Panitia Ajudikasi. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah membuat akta pemindahan hak, pembebanan Hak Tanggungan, dan pemberian hak atas tanah. Peran

⁴¹Waskito dan Hadi Arwono, *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*, (Jakarta : Kencana, 2018) hlm. 164-165

⁴² Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Aturan pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴³Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dalam pendaftaran tanah adalah membuat akta ikrar wakaf tanah Hak Milik. Peran Pejabat dari Kantor Lelang dalam pendaftaran tanah adalah membuat kutipan risalah atau berita acara lelang. Peran Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah adalah melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tidak berarti bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bawahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meskipun Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat diperintah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan tugas, jabatan, dan kewenangannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas, jabatan, dan kewenangannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberi tugas untuk melaksanakan kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tidak menyebutkan secara tegas kegiatan tertentu apa yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah.⁴⁴

Kewenangan yang dimiliki oleh PPAT adalah sebagai berikut:

1. PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik untuk semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya.
2. PPAT sementara membuat akta tanah yang merupakan akta autentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya.
3. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta tanah yang merupakan akta perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.⁴⁵

⁴⁴ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta : Kencana, 2017) hlm. 93-94

⁴⁵ PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Aturan pejabat Pembuat Akta Tanah

Seseorang untuk dapat diangkat menjadi PPAT harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Warga negara Indonesia.
2. Usia sekurang-kurangnya 30 tahun.
3. Berkelakuan baik.
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan pidana berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. Lulus program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
8. Khusus pensiunan PNS dapat mengikuti program pendidikan khusus yang diselenggarakan oleh STPN dan telah menempuh ujian dan dinyatakan lulus.⁴⁶

Kewajiban PPAT, ada beberapa kewajiban PPAT, yaitu:

1. Mendaftarkan dokumen selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Disamping itu PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan,”
2. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia:
3. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT:
4. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
5. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - a) PPAT yang berhenti menjabat kepada PPAT di daerah kerjanya atau Kepala Kantor Pertanahan

⁴⁶Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Aturan pejabat Pembuat Akta Tanah

- b) PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT sementara kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - c) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
6. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah:
 7. Membuka kantor setia hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat:
 8. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT:
 9. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan:
 10. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan:
 11. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan:
 12. PPAT wajib merahasiakan isi akta

Tanggung jawab PPAT yaitu dalam membuat dan menerbitkan akta peralihan hak atas tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Di samping itu PPAT memiliki tanggung jawab:

1. Wajib bersumpah
2. Wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam "buku tanah" dan dicantumkan pada "sertifikat hak atas tanah" yang bersangkutan.
3. Wajib menyelenggarakan suatu "daftar akta" yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku,

4. Wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan pejabat yang mengawasinya:
5. Dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “laporan bulanan” yang dibuat selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota.⁴⁷

E. Sertifikat

1. Pengertian Sertifikat

Istilah sertifikat secara etimologi berasal dari kata *certificat* (bahasa Belanda) atau *certificate* (bahasa Inggris) yang diartikan sebagai tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi sertifikat merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat bagi pemegangnya sepanjang tidak ada pembuktian sebaliknya. Dengan kata lain, sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak memang betul memiliki hak atas bidang tanah tertentu. Pemegang hak yang bersangkutanlah yang bisa menerima sertifikat hak atas tanah miliknya atau kepada pihak yang diberikan kuasa oleh pemegang hak. Pihak yang namanya tertulis dalam buku tanah dapat menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya.

Dilihat dari fisiknya, sertifikat tanah adalah tanda bukti hak atas tanah yang berisikan salinan buku tanah dan surat ukur, yang diberi sampul bergambar burung garuda dan dijilid menjadi satu. Undang-undang memberi wewenang kepada pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat tersebut. Jadi di dalam sertifikat tanah terdapat (i) buku tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya: dan (ii) surat ukur yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraiannya. Sementara yang dimaksud dengan data fisik adalah data yang berisi uraian tentang letak tanah, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban ada di atas tanah. Sedangkan data yuridis adalah data tentang jenis hak baik hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan dan siapa pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam praktiknya, kadangkala ditemui sertifikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur, sehingga disebut dengan sertifikat tanah sementara. Sebagai

⁴⁷ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta : Suluh Media, 2018) hlm 154-155.

gantinya, dimuat gambar situasi dalam sertifikat sementara. Fungsi gambar situasi dalam sertifikat sementara terbatas pada penunjukkan objek hak yang didaftar, bukan data fisik. Gambar situasi merupakan kutipan dari peta situasi, sedangkan peta situasi merupakan hasil pengukuran dan pemetaan tanah di suatu daerah belum lengkap yang dipersiapkan sebagai daerah persiapan. Hal demikian merujuk kepada ketentuan Pasal 32 ayat (1) jo Pasal 1 angka 6, 7, 17, 19, dan 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengertian sertifikat tanah sebagaimana telah diuraikan di atas juga memiliki substansi yang kurang lebih sama, seperti yang dikemukakan beberapa ahli, diantaranya:

- Boedi Harsono, “sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran, dan batas-batas bidang tanah tersebut”
- Wanfjik Saleh, “sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”.
- Ali Achmad Chomzah, “sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara 'Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional”

Di dalam UUPA tidak ditemui istilah dan pengertian sertifikat tanah, namun dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ditemukan istilah “surat tanda bukti”, yang dalam pengertian sehari-hari diistilahkan sebagai “sertifikat tanah”. Adapun rumusan Pasal 19 ayat (2) huruf c “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Pengertian secara yuridis dari sertifikat tanah baru ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan rumusan:

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas

satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Selanjutnya di dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan sebagai berikut:

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

2. Penerbitan dan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

a. Penerbitan Sertifikat

Dalam desain hukum pertanahan Indonesia, Badan Pertanahan Nasional merupakan pejabat tata usaha negara yang diberi wewenang untuk melaksanakan tugas pemerintahan dengan mendaftarkan tanah dan dilanjutkan dengan menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Pada saat yang sama, BPN juga berwenang membatalkan sertifikat hak atas tanah apabila terdapat cacat hukum administrasi dalam penetapannya, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh BPN merupakan konsekuensi hukum dari berakhirnya pendaftaran tanah. Hal demikian disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dengan frasa “diberikannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Surat tanda bukti hak inilah yang dimaknai sebagai sertifikat hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Untuk memberikan suatu perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat dari gugatan atau gangguan pihak lain, maka Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menggariskan bahwa bidang tanah yang diterbitkan dan diperoleh dengan itikad baik, maka dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu, pihak lain yang merasa keberatan dengan sertifikat tersebut tidak dapat mengajukan keberatan dan menuntut pembatalan. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) tersebut dibuat untuk mengatasi kelemahan dalam sistem publikasi negatif, dimana pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam sertifikat selalu menghadapi kemungkinan-kemungkinan akan gugatan dari pihak lain yang merasa

dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Ketentuan ini mengarah kepada sertifikat sebagai tanda bukti

hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak.

Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota bertugas menerbitkan sertifikat dimana bidang tanah tersebut berada di wilayahnya. Pemegang hak akan mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar di dalam buku tanah. Menurut PP No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara 'Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, penandatanganan Sertifikat dilakukan oleh: 1. Ketua Panitia Ajudikasi yaitu atas nama Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten atau Kota: jika dilakukan pendaftaran tanah sistematis:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota, jika dilakukan pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual,
2. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota, jika dilakukan pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh BPN dilakukan melalui mekanisme pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah itu sendiri dibedakan menjadi dua, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No.10 tahun 1961 atau PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat karena perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.⁴⁸

b. Pembatalan Sertifikat

Terhadap tanah-tanah yang telah bersertifikat karena alasan-alasan tertentu dapat dibatalkan pula oleh BPN sebagai lembaga yang menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut. Alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat berupa alasan karena

⁴⁸ Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, Frieda Fania, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020) hlm 123-131

(i) cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau (ii) melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam ketentuan Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, merumuskan pengertian dari pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa cacat hukum administratif adalah: Kesalahan prosedur, Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan: Kesalahan subjek hak: Kesalahan objek hak: Kesalahan jenis hak: Kesalahan perhitungan luas: Terdapat tumpang tindih hak atas tanah: Data yuridis atau data fisik tidak benar serta Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif. Selanjutnya Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 dinyatakan bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang mempunyai kepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung kepada Menteri atau pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.⁴⁹

⁴⁹ Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, Frieda Fania, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020) hlm 136-137

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH

A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

1. Struktur Organisasi Yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Kabupaten Grobogan, adalah salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Ibukota kabupaten berada di Purwodadi. Tepatnya di Kelurahan Purwodadi Kecamatan Purwodadi. Secara geografis, wilayah Kabupaten Grobogan terletak di antara 110°15' BT – 111°25' BT dan 7°LS - 7°30' LS dengan kondisi tanah berupa daerah pegunungan kapur, perbukitan dan dataran di bagian tengahnya.

Wilayah Kabupaten Grobogan terletak di antara dua pegunungan Kendeng yang membujur dari arah barat ke timur, dan berbatasan dengan :

- Sebelah Barat : Kabupaten Semarang dan Demak.
- Sebelah Utara : Kabupaten Kudus, Pati dan Blora.
- Sebelah Timur : Kabupaten Blora.
- Sebelah Selatan : Kabupaten Ngawi, Sragen, Boyolali, dan Kabupaten Semarang.⁵⁰

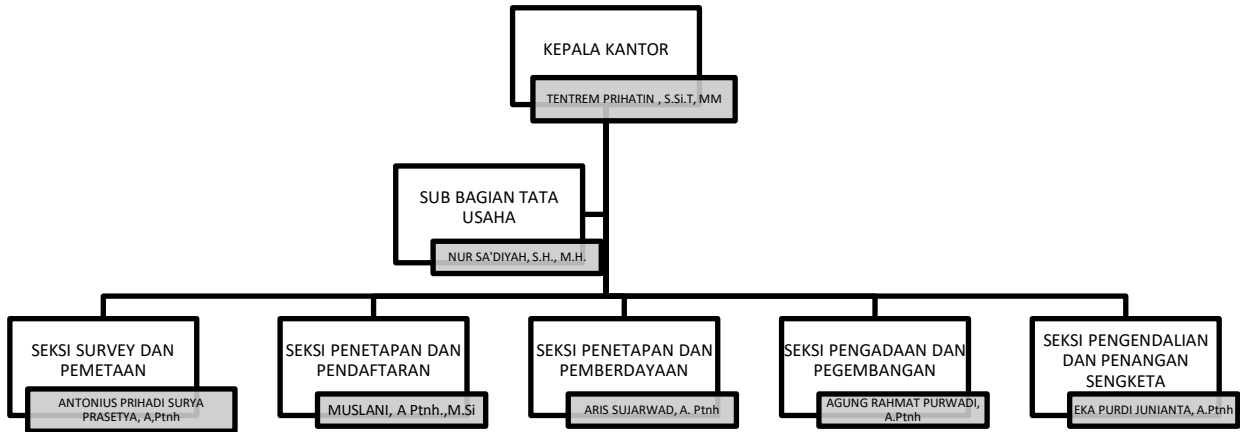
Sebagian besar wilayah terletak pada permukaan yang relatif datar dengan kemiringan kurang dari 5%, daerah berbukit dan pegunungan terletak di bagian utara dan selatan, tepatnya di sekitar jalur pegunungan kendeng utara dan selatan. Secara umum kondisi topografi yang ada dapat dikelompokkan menjadi 3 kelompok:

1. Daerah dataran, berada pada ketinggian sampai dengan 50 mdpl, dengan kelerengan 0 - 8%
2. Daerah perbukitan, berada pada ketinggian antara 50 -100 mdpl, dengan kelerengan 8 - 15%
3. Daerah dataran tinggi, berada pada ketinggian antara 100 - 500 mdpl, dengan kelerengan >15%.⁵¹

⁵⁰<https://www.grobogan.go.id/profil/kondisi-geografi/letak-dan-luas-wilayah> diakses pada tanggal 1 September 2021 Pukul 12.00 WIB

⁵¹https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Grobogan#Batas_Wilayah diakses pada tanggal 1 September 2021 Pukul 12.00 WIB

Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yaitu:



2. Susunan Organisasi Badan Pertanahan Nasional Menurut Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2000 Tentang Badan Pertanahan Nasional

a. Kepala

Kepala berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Presiden.

Kepala mempunyai tugas :

1. Memimpin Badan Pertanahan sesuai dengan tugas dan fungsi Badan Pertanahan dan membina aparatur Badan Pertanahan agar berdaya guna dan berhasil guna;
2. Menyiapkan kebijakan nasional dan kebijakan umum sesuai dengan tugas Badan Pertanahan;
3. Menetapkan kebijakan teknis pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Melaksanakan kerjasama di bidang pertanahan dengan lembaga pemerintah dan organisasi.

b. Wakil Kepala

Wakil Kepala adalah unsur pimpinan yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala. Wakil Kepala mempunyai tugas :

1. Membantu Kepala dalam memimpin pelaksanaan tugas dan fungsi Badan Pertanahan;
2. Mewakili Kepala apabila berhalangan.

c. Sekretariat Utama

1. Sekretariat Utama adalah unsur pembantu pimpinan Badan Pertanahan yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala.
2. Sekretariat Utama dipimpin oleh seorang Sekretaris Utama. Sekretariat Utama mempunyai tugas mengkoordinasikan dan menyelenggarakan pembinaan dan pelayanan administrasi umum kepada seluruh unit organisasi di lingkungan Badan Pertanahan.

d. Deputi Bidang Pengkajian dan Hukum Pertanahan

Deputi Bidang Pengkajian dan Hukum Pertanahan, dipimpin oleh seorang Deputi, adalah unsur pelaksanaan Badan Pertanahan di bidang pengkajian dan hukum pertanahan yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala.

Deputi Bidang Pengkajian dan Hukum Pertanahan mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan penetapan kebijakan, hukum, serta kebijakan penanganan masalah pertanahan.

e. Deputi Bidang Informasi Pertanahan

Deputi Bidang Informasi Pertanahan, dipimpin oleh seorang Deputi, adalah unsur pelaksana Badan Pertanahan di bidang informasi pertanahan yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala.

Deputi Bidang Informasi Pertanahan mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan penetapan kebijakan serta koordinasi inventarisasi dat, pengukuran dan pemetaan tanah, penilaian tanah, serta pengembangan sistem informasi pertanahan.

f. Deputi Bidang Tata Laksana Pertanahan

Deputi Bidang Tata Laksana Pertanahan, dipimpin oleh seorang Deputi, adalah unsur pelaksana Badan Pertanahan di bidang tata laksana pertanahan yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala.

Deputi Bidang Tata Laksana Pertanahan mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan penetapan kebijakan tata laksana serta pelayanan pertanahan.

g. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat

Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, dipimpin oleh seorang Deputi, adalah unsur pelaksana Badan Pertanahan di bidang pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala.

Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan penetapan kebijakan pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.

h. Inspektorat Utama

Inspektorat Utama, dipimpin oleh seorang Inspektur Utama, adalah unsur pengawasan di lingkungan Badan Pertanahan yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala.

Inspektorat Utama mempunyai tugas menyelenggarakan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas semua unsur di lingkungan Badan Pertanahan.⁵²

B. Proses Balik Nama Dalam Jual Beli Tanah

Sebelum ingin melakukan transaksi jual beli tanah, hal pertama yang harus dilakukan adalah mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai dalam Pasal 37, bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena ketika ingin melakukan perbuatan hukum yaitu peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT hal ini dilakukan untuk menjamin kepastian hukum.

⁵² Keputusan Presiden Republik Indonesia (KEPPRES) Nomor 95 Tahun 2000 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Sebelum melakukan transaksi jual beli PPAT akan menjelaskan bagaimana mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu di lengkapi oleh pihak penjual dan pihak pembeli. Langkah selanjutnya yang dilakukan PPAT sebelum memproses jual beli adalah melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dan pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PPAT akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB dari pihak penjual. Selanjutnya dalam transaksi jual beli hak atas tanah perlu diperhatikannya mengenai status tanah. Apakah tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum, dalam artian tanah adat atau tanah negara. Selain itu meskipun tanah tersebut sudah bersertifikat tetap harus dilakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Tujuan dari Pemeriksaan tersebut untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat dalam sengketa hukum, tidak sedang dijadikan jaminan, tidak sedang dalam penyitaan pihak berwenang, dan tidak dalam pemblokiran. Dimana jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN, maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut. Jika catatan tersebut berupa pemblokiran, maka blokir tersebut harus dibuka terlebih dahulu. Karena tanpa proses ini jual beli tidak akan bisa dilakukan. Dalam hal ini disertakan surat pernyataan bahwa objek tanah yang di perjualbelikan sedang tidak dalam sengketa hukum. Selanjutnya pihak PPAT akan memeriksa STTS dan SPPT PBB. Hal ini untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Pemeriksaan tersebut juga untuk menghitung biaya dan pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak yaitu antara pihak penjual dan pihak pembeli. Sebelum di buatkannya Akta Jual Beli (AJB) ada syarat-syarat yang harus disiapkan oleh para pihak selanjutnya diberikan kepada PPAT.

(1) Syarat yang dipersiapkan pihak penjual , antara lain:

- a. Pihak Pertama (penjual) berikut suami/istri Penjual.
- b. Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di jual;
- c. Kartu Keluarga (KK);
- d. Kartu Tanda Penduduk Suami dan Istri yang masih berlaku.
- e. Jika suami/istri penjual meninggal maka yang harus dibawa adalah Akte Kematian.

- f. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terakhir dan lima tahun kebelakang.
- g. Surat persetujuan suami/istri yang sudah berkeluarga
- h. Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.

(2) Syarat yang dipersiapkan pihak pembeli, antara lain:

- a. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- b. Kartu Keluarga (KK);

Setelah melengkapi semua persyaratan diatas, maka proses selanjutnya adalah dibuatkannya akta jual beli oleh PPAT.⁵³

Terkait dengan persoalan pajak, Dirjen Pajak mengeluarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-35/PJ/2008 tentang kewajiban pemilikan NPWP dalam rangka pengalihan hak atas tanah atau bangunan terdapat dua pihak yang terlibat yaitu penjual dan pembeli. Pihak penjual akan dikenakan pajak penghasilan final sebesar 5% dari nilai transaksi. Sedangkan pembeli dikenakan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan (BPHTP). Atas dasar ketentuan ini maka diwajibkan kepada pembeli untuk mencantumkan NPWP dalam surat setoran BPHTP (SSB) dan bagi penjual wajib mencantumkan NPWP dalam surat setoran pajak (SSP). Dengan demikian baik penjual dan pembeli sama-sama harus memiliki NPWP. Terhadap ketentuan ini dan pengecualian yaitu:

- Bagi pembeli, tidak wajib mencantumkan NPWP jika NJOP atau NPOP di bawah Rp. 60.000.000,00-
- Bagi penjual, tidak wajib mencantumkan NPWP jika PPh final terutang di bawah Rp. 3.000.000,00-

Untuk mengetahui pajak yang ditanggung oleh penjual dan pembeli maka dihitung SSB dan SSP terlebih dahulu berdasarkan NJOP (nilai jual objek pajak) yang terakhir yaitu dengan rumus:

Dikenakan SSP apabila lebih dari Rp. 60.000.000

Penjual : $NJOP \times 5\%$

⁵³ Retno Febi Putri, *Hasil Wawancara*, Pegawai PPAT Moch Farchan tanggal 1 September 2021 pukul 10.00 WIB

: NJOP-Rp 20.000.000,-x 5%

Dikenakan SSB apabila diatas Rp. 20.000.000

Pembeli : NJOP-Rp 20.000.000,-x 5%

Pajak yang ditanggung oleh penjual adalah pajak penghasilan (PPh). Tanda bukti bahwa PPh telah dibayar adalah SSP pajak yang di tanggung oleh pembeli adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Tanda bukti bahwa BPHTB telah dibayar adalah SSB.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang mmenuhi syarat. Para saksi memberikan kesaksian mengenai:

1. kehadiran para pihak atau kuasanya
2. keberadaan dokumen-dokumen yng ditunjukkan dalam akta dan
3. telah dilaksanakannya perbuatan hukum terssebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Sebelum akta ditandatangani oleh PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Bahwa akta PPAT dibuat sebanyak 2 lembar, yang semuanya asli. 1 lembar disimpan di kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinan.

Apabila pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sudah selesai, selanjutnya PPAT menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanhan (BPN) untuk balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, proses perubahan hak atas tanah/proses balik nama sertifikat hak atas tanah akan diuraikan sebagaimana berikut di bawah ini: Setelah membuat akta jual-beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual beli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertifikat, selambatlambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak

ditandatanganinya akta jualbeli tanah tersebut. Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk melakukan proses balik nama, antara lain sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- d. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
- e. Sertipikat asli
- f. Akta Jual Beli dari PPAT
- g. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya
- h. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang
- i. Foto copy SPP PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)

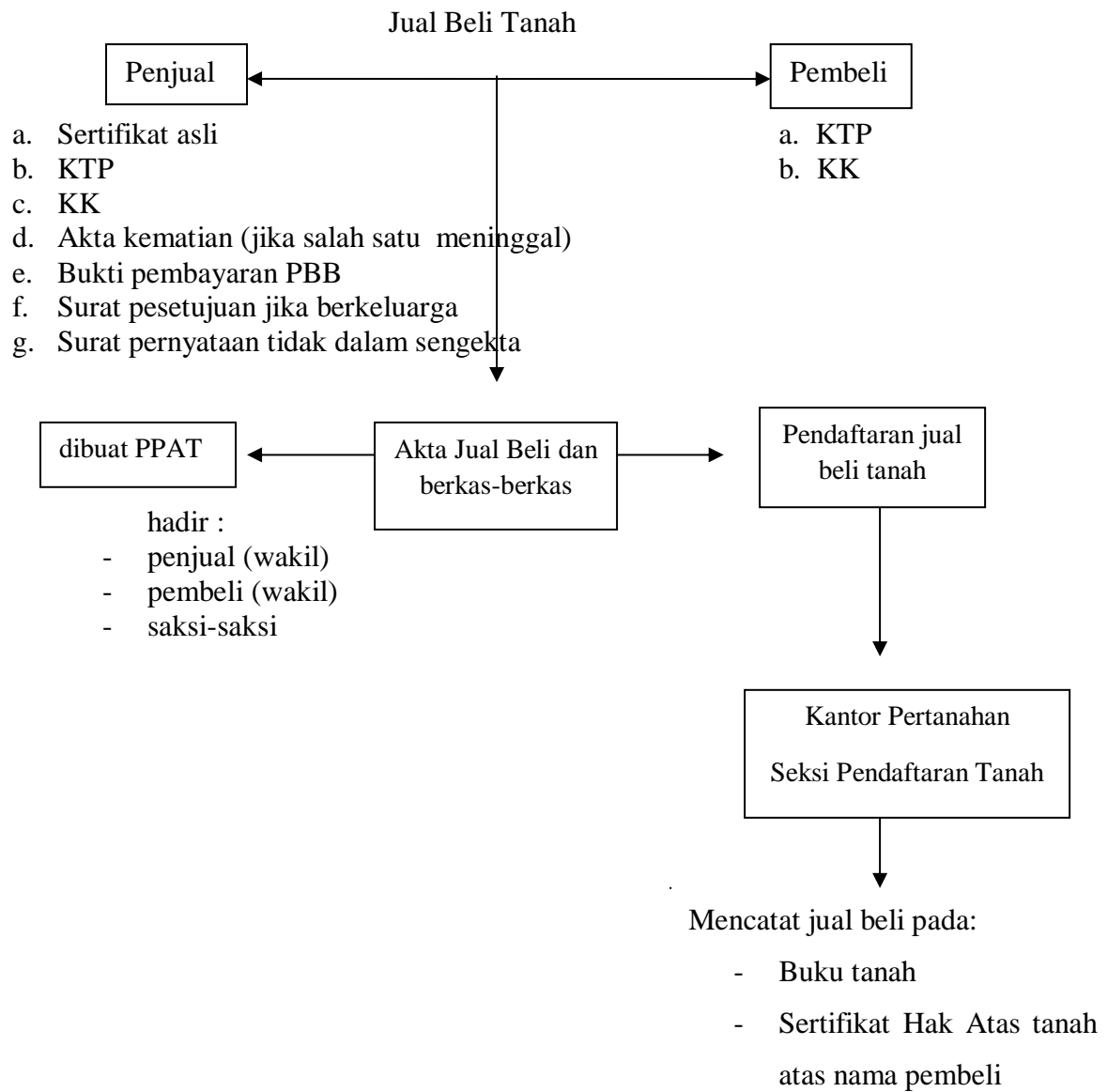
Proses pengurusan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut :

- a. Nama pemegang hak lama dalam buku tanah di coret.
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak baru ditulis dalam buku tanah
- c. Pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertifikat dan daftar umum yang memuat nama pemegang hak yang lama.
- d. Perubahan juga diadakan pada daftar nama

Sertifikat hak yang sudah bubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.⁵⁴

⁵⁴ Zaenal Arifin, *Hasil Wawancara*, Pegawai BPN Grobogan tanggal 15 September 2021 pukul 10.00 WIB

Berikut ini skema dalam jual beli tanah



C. Akibat Hukum Apabila Tidak Melakukan Pendaftaran Tanah

Kasus sengketa tanah yang melibatkan keluarga petani di Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah. Dimana masing-masing pihak mengklaim bahwa apa yang dipertaruhkan dalam fakta persidangan adalah suatu kebenaran. Sengketa tanah yang terjadi antara dua pihak dari satu keluarga ini ketika sertifikat resmi dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional di mentahkan di pengadilan.

Subari (penggugat) mengaku mendapatkan tanah tersebut yang berasal dari pembelian dengan 2 (dua) ekor kerbau, sedangkan Mukhlisin (tergugat) bersama pihak-pihak lain mengaku mendapatkan tanah tersebut sebagai warisan dari orang tuanya. Sengketa ini kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri Purwodadi.

Dimana dipersidangan hakim memenangkan gugatan subari atas tanah seluas 3.800 meter persegi di Dusun Nongko, RT 06 RW 09, Desa Sumberagung, Kecamatan Ngaringan, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah. Dalam kasus sengketa tanah ini, Subari menggugat Mukhlisin dan keenam orang keluarganya. Bahkan Subari juga menggugat pemerintah kelurahan serta kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan karena dinilainya telah memberikan keterangan palsu.

Sengketa tanah antara dua pihak dari satu keluarga ini mengemuka ketika sertifikat tanah resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) itu dimentahkan di pengadilan. Dimana keputusan tersebut berbanding terbalik dengan sertifikat tanah yang dikeluarkan pemerintah desa, termasuk sertifikat yang disahkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Sertifikat tanah Subari adalah seluas 1.200 meter persegi, Mukhlisin seluas 1.240 meter persegi dan Adik Mukhlisin yakni Waji seluas 1.400 meter persegi. Sertifikat tanah itu telah diterbitkan pada tahun 1986. Kasmin ayah dari Subari menikah dengan istri pertamanya, Juminah dan dikaruniai beberapa anak, termasuk Sanem, ibu Mukhlisin. Sepeninggal Juminah, Marto Kasmin kemudian menikah dengan Suyati, ibu angkat Subari.

Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, Budiono, menegaskan, pihaknya selaku tergugat tak akan berhenti

memperjuangkan keterangan data yang secara prosedur telah akurat. Jadi kesalahan terjadi pada tingkat bawah. Saat tanah yang disertifikatkan pihak desa telah dimanipulasi. Tanah seluas 3.800 meter persegi adalah sah milik Subari. 1.200 meter persegi milik pribadi dan sisanya dibayar dengan dua ekor kerbau kepada Parmi, pemilik tanah pada tahun 1963. Ada bukti tertulisnya.⁵⁵

Dari kasus diatas yang terjadi ini ada salah satu pihak yang beritikad tidak baik dengan melanggar pasal 24 Ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu penguasaan hak atas tanah di tanah hak atas milik orang lain dengan SHM no. 1270 atas nama Sabari Bin Sadi. Dimana adanya permasalahan sertifikat ganda dalam putusan Nomor : 14 / Pdt.G / 2017 / PN Pwd. Menyatakan bahwa yang menjadi objek sengketa tersebut adalah milik Subari (Penggugat). Telah dilaksanakan juga pembatalan sertifikat hak milik Mukhlisin (tergugat) karena tidak mempunyai bukti-bukti yang kuat terhadap kepemilikan tanah tersebut.

Pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku selama 27 tahun kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP No 10/1961.

Peraturan tersebut adalah bentuk pelaksanaan dari pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Adanya perlindungan hukum ini untuk mencegah terjadinya gangguan dari penguasaan atau sesama warga masyarakat lainnya. Dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan harus didaftarkan. Dimana peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sebagaimana yang diatur dalam pasal Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24

⁵⁵<https://regional.kompas.com/read/2017/05/28/03000021/perjuangan.mukhlisin.pertahankan.hak.tanah.yang.termentahkan.oleh.2.ekor.kerbau?page=all> diakses pada tanggal 17 September 2021 Pukul 12.00

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena akta peralihan hak yang di buat oleh pejabat tanah yang berwenang atau yang disebut PPAT ini merupakan dasar hak untuk melakukan permohonan pendaftaran hak atas tanah. Jika tidak didaftarkan dihadapan PPAT maka perbuatan hukumnya yakni jual beli tersebut bukanlah mengakibatkannya beralihnya hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam pasal 23 UUPA menyatakan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapus nya hak milik, serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, Selanjutnya, bagi pihak-pihak yang berkepentingan (calon pembeli/calon kreditur) agar mereka dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Dengan dinyatakan data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum dimana keterangan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Tujuan pendafaran tanah yang lebih detail terdapat dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satua-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁵⁶

⁵⁶ UU No 24 Tahun 1997

Namun, masih ada masyarakat pada umumnya dalam memperoleh tanah seringkali melalui jual beli di bawah tangan yang secara hukum adat bahkan ada yang dilakukan hanya melakukan serah terima saja karena berdasarkan saling percaya dan pembayarannya menggunakan selebar kwitansi, dengan kata lain transaksi jual beli yang dilakukan tersebut memenuhi syarat terang dan tunai, perbuatan hukum tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang tertulis dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga hal tersebut dapat menimbulkan akibat yakni peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tidak dapat didaftarkan serta tidak dapat memperoleh tanda bukti hak secara yuridis yaitu sertifikat, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵⁷

Sistem publikasi pendaftaran tanah terbagi atas dua bagian, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Di Indonesia ini menganut sistem pendaftaran tanah negatif, bertendensi positif. Maksudnya ini adalah sistem pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak, Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertifikat dinyatakan tidak sah.⁵⁸

Berikut ini adalah data orang-orang yang melakukan jual beli sertifikat hak atas tanah tanpa melalui PPAT.

⁵⁷ Zaenal Arifin, *Hasil Wawancara*, Pegawai BPN Grobogan tanggal 15 September 2021 Pukul 10.00 WIB

⁵⁸ Zaenal Arifin, *Hasil Wawancara*, Pegawai BPN Grobogan tanggal 15 September 2021 Pukul 10.00 WIB

Tabel 1.

No.	Status kepemilikan	Terbilang
1.	Hak Milik	10
2.	Hak Pakai	-
3.	Hak Guna Usaha	-
4.	Hak Bangunan	-

Sumber data : hasil peneitian lapangan

Dari tabel diatas diketahui bahwa responden dari status kepemilikan hak atas tanah adalah hak milik.

Tabel 2.

No.	Apakah sudah mengetahui prosedur balik nama sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997	Terbilang
1.	Mengetahui	5
2.	Belum Mengetahui	5

Sumber data : hasil peneitian lapangan

Dari Tabel yang ke 2 ini diketahui bahwa masyarakat Grobogan yang sudah melakukan proses balik nama sesuai dengan prosedur PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ada 5 dan yang sebagian lagi belum mengetahui prosedur sesuai undang-undang yang berlaku.

Tabel 3.

No.	Apakah Sudah di balik nama	Terbilang
1.	Sudah balik nama	-
2.	Belum balik nama	10

Sumber data : hasil peneitian lapangan

Pada tabel 3 ini mayarakat belum melakukan balik nama, berikut alasannya ada di bawah ini.

Tabel 4.

No.	Alasan belum balik nama	Terbilang
1.	Tidak Mengetahui Prosedur	-
2.	Belum memiliki biaya	3
3.	Urusan yang memakan waktu lama	2
4.	Administrasi yang berbelit-belit	-
5.	Semua jawaban benar	5

Sumber data : hasil peneitian lapangan

Dari tabel 4 ini diketahui bahwa masyarakat memiliki faktor alasan yang berbeda-beda kenapa belum melakukan balik nama.

Tabel 5

No.	Apakah mengetahui resiko akibat hukumnya	Terbilang
1.	Tau	4
2.	Tidak tau	6

Sumber data : hasil peneitian lapangan

Dari tabel diatas diketahui bahwa masih ada masyarakat daerah grobogan yang belum mengetahui apa akibat hukumnya. Padahal jika belum di balik nama itu akan ada resiko sengketa tanah dan tidak adanya kepastian hukum.

BAB IV

ANALISIS PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH

A. Analisis Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah

Sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).⁵⁹

Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, maka jual beli (peralihan hak) 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. Untuk tanah yang telah bersertifikat, 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 disini adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.⁶⁰

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid

⁵⁹ Siti Zumrokhatus, Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, (Jakarta Timur: Dunia Cerdas, 2014) hlm. 171

⁶⁰ Sulistina, Rina, Irsyad Dahri, Firman Muin. "Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buluk Lamba", vol. 4, no. 4, 2017, hlm 140

menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

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.

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT.⁶¹

Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendafaran di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Pasal 19 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menentukan pendafaran tanah tersebut meliputi: a. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; b. pendafaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c.

⁶¹Fredix Mayore Saranaung, “*Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*”, Jurnal Lex Crimen Vol. 6, No. 1, 2017, hlm. 15

pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶²

Bentuk dari alat bukti yang kuat itu setelah dibuat akta otentik oleh PPAT dan didaftarkan maka dikeluarkanlah sertifikat tanah. Ketentuan yang ada dalam Pasal 23 UUPA diatur lebih lanjut dalam Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu : (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) kepada kepala kantor pertanahan.⁶³

Pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang pada pokoknya mengatur:

1. Apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, maka dapat dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah.
2. Kewajiban mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) kepada Kantor Pertanahan dilakukan oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini dilakukan terhadap tanah-tanah yang sebelumnya sudah terdaftar. Pendaftaran ini harus dilakukan ketika pihak yang memiliki tanah tersebut yang ingin memindahkan hak lainnya. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak,
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya,

Apabila terjadi perubahan data fisik maupun data yuridis pada objek pendaftaran tanah yang telah didaftar, maka wajib dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Perubahan data fisik dapat terdiri dari pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Sedangkan apabila terjadi pembebanan atau pemindahan hak atas tanah yang sudah didaftar, maka harus

⁶² UU Agraria Pasal 19

⁶³ PP No 24 Tahun 1997

dilakukan perubahan data yuridis. Semua perubahan yang terjadi wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.⁶⁴

Informasi yang tersaji pada buku tanah atau daftar umum lainnya harus sesuai dengan kenyataan atau fakta hukum sebenarnya dan selalu mutakhir. Setiap fakta hukum yang terjadi pada suatu bidang tanah harus segera atau langsung dicatat pada buku tanah sedapat mungkin dicatat pada sertifikatnya untuk memenuhi asas publisitas pendaftaran tanah. Informasi mutakhir yang harus tersaji antara lain peralihan hak, pelepasan hak, hapusnya hak, hapusnya pendaftaran hak, pembebanan hak, roya, blokir, sengketa, dalam perkara di Pengadilan, sita jaminan, putusan pengadilan, dan pemisahan, pemecahan, penggabungan bidang tanah.⁶⁵

Kemudian sering dijumpai dalam praktik, fenomena tumpang tindih kepemilikan tanah yang berujung pada kepemilikan sertifikat ganda, artinya dalam satu bidang tanah bisa lahir dua sertifikat atau lebih yang dimiliki oleh beberapa orang. Terbitnya sertifikat ganda ini biasanya diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran, dan banyaknya Kantor Pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya. Pada dasarnya tujuan akhir dari pelaksanaan pendaftaran tanah adalah adanya perlindungan hukum berupa kepastian hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yang dapat meminimalisir terjadinya sengketa tanah. Dengan sertifikat hak atas tanah, maka jelaslah tanah tersebut sudah terdaftar di Kantor Pertanahan karena telah dilakukannya pendaftaran tanah, sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah ada pemiliknya. Demikian pula pendaftaran tanah yang dilakukan atas hak seseorang, mencegah klaim seseorang atas tanah, kecuali memang dia lebih berhak dan dia dapat mengajukan ke pengadilan negeri setempat tentang kebenaran indikator haknya itu.⁶⁶

Beberapa indikator tercapainya tertib administrasi yang dilakukan oleh Pemerintah adalah sebagai berikut:

⁶⁴ Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, Frieda Fania, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020) hlm. 98-99

⁶⁵ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta : STPN Press, 2020) hlm. 6

⁶⁶ Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, Frieda Fania, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020) hlm. 159

1. Terdata dengan jelas siapa yang memiliki/menguasai sesuatu bidang tanah dan jenis penggunaan tanahnya,
2. Diketahui hubungan hukum antara bidang tanah dengan yang menguasai bidang tanah,
3. Diketahui luasan suatu bidang tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum,
4. Diketahui di mana letak tanah tersebut dan dapat dipetakan berdasarkan suatu sistem proyeksi peta yang dipilih, sehingga dapat dihindari tumpang tindih sertifikat,
5. Pengelolaan sistem informasi pertanahan yang memadai, terstruktur dan aktual,
6. Dilakukannya penyimpanan dokumen yang tertib, teratur, dan terjamin keamanannya (dilakukan pengawasan),
7. Adanya keakurasian data di samping prosedur yang sederhana dan cepat. Dimungkinkan penambahan satu asas dalam pendaftaran tanah yakni asas keakurasian data pendaftaran tanah.⁶⁷

Pelaksanaan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik atau data yuridis. Peranan PPAT sangatlah penting, karena peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.⁶⁸

Salah satu cara yang efektif untuk mewujudkan administrasi pertanahan yang baik adalah menyelenggarakan kegiatan tanah secara sistematis. Dan program ini sudah dan sedang dijalankan oleh Pemerintah dengan programnya yang bernama Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dan diharapkan dengan dilaksanakannya program PTSL ini akan mampu mengurangi konflik Pertanahan sebab bidang-bidang tanah akan terdaftar dan terpetakan dengan rapi, sekaligus mendorong pergerakan dan kemajuan ekonomi masyarakat ekonomi lemah.

⁶⁷ Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, Frieda Fania, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020) hlm. 160

⁶⁸ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press, 2020) hlm. 16

Berbagai regulasi telah dibuat dan disempurnakan dalam pelaksanaan PTSL untuk menciptakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta untuk mengurangi sengketa. Namun hambatan-hambatan yang berpotensi menjadi masalah di kemudian hari, di antaranya adalah: mengenai Pajak Tanah (PPh dan BPHTB terhutang), sumberdaya manusia, sarana dan prasana, permasalahan tanah absentee, kelebihan maksimum dan tanah terlantar, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis, masalah penerapan asas kontradiktur delimitasi dan pembuktian hak dalam tataran implementasi masih timbul, sehingga diperlukan pemecahan untuk mengurai permasalahan yang terjadi.

Selain itu, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai organisasi publik mempunyai tugas pelayanan kepadamasyarakat dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Badan Pertanahan Nasional sudah semestinya menciptakan pelayanan yang lebih baik, transparan, sederhana, murah, dan akuntabilitasnya dapat dipertanggungjawabkan kepada publik sehingga pada akhirnya mendorong “good governance”⁶⁹

Berikut ini adalah berbagai faktor alasan yang menjadi terhambatnya pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah di Grobogan, yaitu:

1. Tingkat pendidikan yang masih rendah yang mengakibatkan kurangnya kesadaran hukum di masyarakat, masyarakat menganggap jika memiliki sertifikatnya saja itu sudah mendapatkan hak atas tanah.
Masyarakat disini kurang memahami apa fungsi maupun kegunaan sertifikat, sehingga hanya mendapatkan hak atas tanah saja itu merasa sudah cukup. Faktor ini karena kurangnya informasi yang diterima oleh masyarakat. Hal ini yang akan mempengaruhi kesadaran di masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.
2. Biaya yang cukup tinggi sehingga masyarakat memilih jual beli secara adat
Biaya yang terbilang tidak murah untuk mengurus peralihan sertifikat ini membuat masyarakat lebih memilih jual beli secara adat, karena lebih praktis tidak memakan waktu yang lama
3. Anggapan dari masyarakat lamanya proses mengurus sertifikakat hak atas tanah.

⁶⁹ Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, Frieda Fania, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020) hlm. 164

Masyarakat menganggap bahwa untuk mengurus sertifikat hak atas tanah itu memakan waktu yang cukup lama. Bisa memakan waktu sekitar 1 sampai dengan 3 bulan. Tapi untuk pendaftaran tanah untuk pertama kali itu bahkan bisa membutuhkan waktu lebih lama dari itu.

4. Rasa saling percaya

Dalam melakukan jual beli tanah si pembeli maupun si penjual merasa benar-benar mempercayai orang yang mau menjual atau membeli tanah tersebut. Artinya si pembeli mau membeli tanah orang yang benar-benar sudah dikenal atau dipercayai, bahwa tanah tersebut memang milik si penjual.

Upaya untuk mengatasi terjadinya hambatan dalam pelaksanaan balik nama sertifikat dalam jual beli yang terjadi dalam pendaftaran tanah bagi masyarakat mengenai biaya. Apalagi untuk pembayaran biaya pendaftaran tanah untuk pertama kalinya itu membutuhkan biaya yang cukup tinggi. Pemerintah disini seharusnya mengupayakan untuk memperkecil masalah pengenaan dalam penentuan NJOP. Sedangkan yang harus dilakukan oleh kantor pertanahan dimana kegiatan untuk pendaftaran sertifikat tanah baik dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun peralihan lebih cepat dalam menangani proses penerbitan sertifikat. Agar tidak terjadinya penumpukan antrian. Untuk meningkatkan kesadaran masyarakat terlebihnya juga pada masyarakat desa dilakukannya sosialisasi kepada masyarakat pentingnya dalam pendaftaran tanah. Pentingnya dari para pihak yang berkepentingan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dapat memperlancar urusan dalam proses peralihan hak atas tanah. Kepedulian dari para pihak yang bersangkutan ini yang akan mewujudkan dalam pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

B. Analisis Akibat Hukum Jika Tidak Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah

1. Penundaan Proses Balik Nama Sertipikat dan Konsekuensi

Kepastian hukum hak atas tanah dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah di Indonesia dapat kita lihat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, dimana PP tersebut memberikan nuansa yang sangat berbeda dengan PP Nomor 10 Tahun 1961

karena PP Nomor 24 Tahun 1997 berusaha memberikan “lebih” kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini dapat kita lihat dengan sistem pendaftaran tanah secara sporadik dan sistem pendaftaran tanah secara sistematis, di mana dengan cara sporadik, pemilik tanah aktif untuk melakukan pendaftaran tanah, sedangkan secara sistematis, pendaftaran tanah melibatkan pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) yang dibantu oleh panitia independen, yaitu panitia adjudikasi.

Dalam sistem pendaftaran tanah yang meliputi sistem pendaftara hak, termasuk peralihan dan pembebanannya serta pemberian surat-surat tanda bukti, dengan kegiatan tersebut dimaksudkan bahwa sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Alat buktinya adalah yang terkuat, bukan mutlak, karena sistem publikasi yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif berunsur positif di mana apabila sertifikat telah diterbitkan atas nama seseorang dan ada pihak lain yang dapat membuktikan sebagai pemilik yang lebih berhak melalui putusan lembaga peradilan, maka sertifikat tanah tersebut dapat dibatalkan yang kemudian diberikan kepada pihak yang lebih berhak.

UUPA memberikan suatu penjelasan bahwa pendaftaran tanah akan diselenggarakan secara sederhana dan mudah dimengerti oleh rakyat yang bersangkutan. Ketentuan ini perlu mendapat perhatian Pemerintah untuk melaksanakan pembenahan dan perbaikan di bidang pendaftaran tanah, terutama hal-hal yang berkaitan dengan pelayanan tanah-tanah adat di mana pendaftaran tanahnya masih menggunakan alat bukti pembayaran pajak masa lalu seperti girik dan petuk sebagai alas hak, sedangkan adminitrasi girik dan petuk tersebut secara prinsip sudah tidak ada.⁷⁰

Merujuk pada PP No. 24 Tahun 1997, Muchtar Wahid (2008: 126-127) menekankan dua hal pokok tentang tujuan atau hakikat pendaftaran tanah yang substansinya menjamin kepastian hukum, yakni: a. Kelompok teknis; menekankan pada segi-segi teknis operasional, mengenai faktor kepastian obyek yang meliputi luas, letak dan batas-batas tanah. b. Kelompok yuridis; terletak pada segi-segi yang bersifat legalitas tanah, mengenai faktor kepastian status hukum bidang

⁷⁰ Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, Frieda Fania, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020) hlm. 150-151

tanah yang terdaftar, asal-usul pemilikan dan cara perolehan tanah, serta faktor kepastian subyek hak yang meliputi identitas, domisili kewarganegaraan, dan pihak lain serta beban-beban yang membebaninya.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Penegasan akan hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 19 ayat (1) UUPA jo. Pasal 3 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997 yang pada intinya tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Dalam rangka mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut di atas, maka akhir dari proses pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.⁷¹

Penundaan proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah memiliki resiko yang cukup tinggi. Adapun beberapa resiko yang dapat terjadi apabila ditundanya proses balik nama adalah :

- a. Sertifikat ganda
- b. Bukti transaksi diingkari penjual (wanprestasi)
- c. Bukti transaksi hilang
- d. Penjual meninggal dunia dan tidak ada ahli warisnya
- e. Ahli waris tidak mengakui jual beli tersebut
- f. Terhambatnya hak untuk menikmati dan memanfaatkan lahan.
- g. Tidak dapat dijaminkan
- h. Tidak dapat diwariskan.⁷²

Dapat kita lihat berdasarkan pada penjabaran diatas, bahwa penundaan dalam melaksanakan proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli mempunyai banyak resiko dimana ini akan berakibat pada lemahnya hukum kepemilikan atas tanah bahkan pembeli dapat kehilangan hak atas tanah tersebut. Karena itu sebagai bentuk untuk mewujudkan pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka diperlukan oleh masyarakat bukti adanya kepemilikan status tanah yang dimilikinya. Bukti yang berupa sertifikat dengan

⁷¹ Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam sertifikat Hak Atas Tanah" , De Lega Lata, vol 2, No 1, 2017, hlm. 147

⁷² Zaenal, Hasil Wawancara dengan pegawai BPN, pada tanggal 15 September 2021 pukul 10.00 WIB

atas nama sebagai pemilik yang sah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Untuk itu kepatuhan dan kesadaran masyarakat harus lebih di tingkatkan agar proses pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah terlaksana secara cepat dan efisien. Terkait untuk para pihak Lurah, Camat, Kantor Pertanahan dan pejabat lainnya yang terkait dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sangatlah diharapkan agar peraturan dalam bentuk undang-undang terlaksana. Sehingga pemilik dari sertifikat ini merasa aman karena adanya perlindungan hukum dan kepastian haknya dalam menguasai tanah.

2. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dijelaskan bahwa 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 yang bersangkutan. Ini berarti, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Dalam hubungan ini maka data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, sehingga yang berkepentingan dapat (PPAT bahkan wajib) mencocokkan data dalam sertipikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan. Perlu diperhatikan menurut PP 10/1961 surat ukur merupakan bagian dari sertipikat dan merupakan petikan dari peta pendaftaran. Maka data harus sesuai dengan peta pendaftaran. Menurut PP 24/1997 surat ukur merupakan dokumen yang mandiri

disamping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah yang bersangkutan.⁷³.

Kedudukan hukum dan kekuatan pembuktian sertifikat tanah sangat terkait dan terpengaruh oleh sistem pendaftaran dan sistem publikasi yang dianut sistem hukum pertanahan yang ada. Sebagai penganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif. Sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian sertifikat yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam suat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Jadi, sertifikat tanah bukanlah bukti mutlak bahwa tanah tersebut adalah milik pihak yang namanya terdaftar di sertifikat tanah. Sertifikat hanyalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Unsur publikasi negatif terhadap terhadap sertifikat tanah dibatasi oleh pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal tersebut menyebutkan bahawa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tanah, pihak lain tersbut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Inilah unsur positif yang di anut oleh sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Dengan adanya fakta bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif, seharusnya sengketa tanah di Indonesia tidak perlu terjadi secara berkepanjangan dan berdampak luas. Ketentuan hukum sudah jelas. Meskipun sertifikat tanah hanya dianggap sebagai alat pembuktian yang kuat, pihak lain tidak dapat menggugat pemegang hak atas tanah yang sah jika telah lewat lima tahun sejak terbitnya sertifikat tanah tersebut. Namun, sangat disayangkan, ketentuan ini tidak selalu digunakan dan dipertimbangkan oleh pengadilan. Meskipun peraturan pemerintah secara hirarki berada di bawah undang-undang, tidak berarti bahwa ketentuan peraturan pemerintah tidak mengikat. Sebagai akibatnya, pemegang hak atas tanah yang secara iktikad baik

⁷³FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandar Lampung : Universitas Lampung, 2010) hlm. 46

telah membeli dan menguasai tanah berdasarkan sertifikat tanah yang sah sangat dirugikan. Terjadilah akses tidak ada kepastian hukum terhadap kekuatan pembuktian sertifikat tanah. Oleh karena itu, pemerintah perlu menguji secara mendalam akar permasalahannya dan jika perlu menyempurnakan perangkat hukum yang ada. Harapannya, ada suatu kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap sertifikat tanah yang dimilikinya.⁷⁴

Dalam sejarah sistem pendaftaran tanah di Indonesia dikenal adanya lembaga *Overschrijvingsordonantie* (Peraturan Balik Nama) tanggal 2 April 1834 (Stbl.1834 No. 27) yaitu aturan pertama kali mengenai pendaftaran tanah yang menganut sistem positif, yang Pasal 1-nya menyatakan bahwa Pendaftaran merupakan satu-satunya alat bukti dan peralihan mengenai semua benda tetap serta semua akta dengan mana benda tetap itu dibebani hipotik berikut semua akta cessienya hanyalah sah apabila dibuat di muka Pejabat Balik Nama.

Dengan demikian karena pendaftaran merupakan satu-satunya alat bukti, maka logikanya negara bertanggung jawab atas data yang disajikan, untuk menjamin kepastian hukum.

Pasal 23 UUPA menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan. Pendaftaran itu merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak itu serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pasal 32 dan 38 memuat ketentuan serupa mengenai HGU, dan HGB.

Berlainan dengan *Overschrijvingsordonantie*, pasal-pasal tersebut tidak menentukan bahwa pendaftaran itu merupakan satu-satunya alat pembuktian. Juga tidak menentukan bahwa pendaftaran itu merupakan syarat bagi sahnya peralihan hak-hak tersebut. Menurut Pasal 1 *Overschrijvingsordonantie* surat-surat *ingendom* dan peralihan mengenai semua benda tetap atau tidak bergerak serta semua akta dengan mana benda-benda tidak bergerak itu dibebani hipotek, demikian pula semua akta cessie hanyalah sah, jika dibuat di muka apa yang disebut *Overschrijvingsambtenaar* atau Pejabat Balik Nama.

⁷⁴ Eddy M. Leks, *Panduan Praktis Hukum Properti Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, Serta Pengembangannya*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama , 2016) hlm. 85-87

Kembali kepada sistem yang dipergunakan UUPA, maka tanpa dilakukan pendaftaran, sesuatu pemindahan hak sudah sah, asal syarat-syaratnya yang bersifat materiil dipenuhi. Selain itu sahnya pemindahan hak tidak hanya dapat dibuktikan dengan tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh Instansi Pendaftaran tanah, melainkan dapat juga dengan alat pembuktian lain.

Di dalam stelsel publikasi negatif dalam sistem pendaftaran tanah mengandung kelemahan karena asas yang dianut dalam pendaftaran tanah ini membuka kesempatan untuk menyangkal keabsahan dari nama yang tersebut dalam sertifikat hak atas tanahnya. Asas ini secara nyata diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) *ε* yang menyatakan bahwa “Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Juga diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa “Sertifikat 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”. Artinya hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang. Hukum bukan memberikan hak kepemilikan, sehingga sering dianggap masih kurang melindungi pemiliknya. Seakan bukti hak itu hanya mengokohkan seseorang dengan milik (tanahnya) saja. Tetapi seharusnya disamping pendaftaran tanah itu memberikan hak kepada seseorang juga harus mengokohkannya sebagai pemegang hak yang ada.”

Hal demikian menciptakan ketidakpercayaan masyarakat dalam mengurus haknya. Sehingga di masyarakat ada anggapan dengan mempertahankan bukti hak yang lama sudah menyakinkan pemiliknya terhindar dari malapetaka gugatan dari pihak ketiga sehingga masyarakat enggan mengurus hak atas tanahnya/melakukan pendaftaran tanah. Termasuk mereka yang akan dapat terhindar dari biaya pengurusan yang masih dianggap terlalu mahal dan jangka waktu yang lama. Oleh karena itu sering yang mendaftarkan tanahnya adalah orang yang hanya bermaksud menggunakan bukti hak atas tanah itu sebagai jaminan hutang/ditanggungkan.⁷⁵

⁷⁵ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta : Suluh Media, 2018) hlm. 106-107

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan oleh Penulis sebelumnya, maka Penulis menarik kesimpulan secara umum, sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Grobogan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun masih ada masyarakat di daerah Grobogan yang melakukan transaksi jual beli tanpa melalui pihak yang berwenang. Berikut yang menjadi faktor alasan terhambatnya masyarakat di Grobogan dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah :
 - a. Kurangnya kesadaran di masyarakat
 - b. Biaya yang cukup mahal
 - c. Urusan yang memakan waktu cukup lama
 - d. Rasa saling percaya, karenanya lebih memilih jual beli secara adat
2. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Penegasan akan hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 19 ayat (1) UUPA jo. Pasal 3 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997 yang pada intinya tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Dalam rangka mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut di atas, maka akhir dari proses pendaftaran tanah menghasilkan sertipikat hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Untuk dihindarinya resiko seperti :

 - i. Sertifikat ganda
 - j. Bukti transaksi diingkari penjual (wanprestasi)
 - k. Bukti transaksi hilang
 - l. Penjual meninggal dunia dan tidak ada ahli warisnya
 - m. Ahli waris tidak mengakui jual beli tersebut
 - n. Terhambatnya hak untuk menikmati dan memanfaatkan lahan.

- o. Tidak dapat dijamin
- p. Tidak dapat diwariskan.

B. Saran

1. Diharapkannya untuk Kantor Pertanahan di Grobogan untuk mengadakan sosialisasi tentang pentingnya pendaftaran tanah dan peralihan hak melalui pejabat yang bawenang. Terutama di daerah desa agar masyarakat lebih memahami akan prosedur transaksi dalam jual beli tanah.
2. Bagi masyarakat juga harus lebih mencari tau mengenai prosedur balik nama, yang sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku. Untuk menghindari suatu permasalahan yang bisa terjadi. Selain itu, meningkatkan kesadaran dalam melakukan transaksi jual beli sesuai dengan peraturan yang berlaku itu adalah penerapan dari PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Daftar Buku Dan Referensi

- Ahmad Saebani, Beni, Afifudin. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Pustaka Setya.
- Arba, M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2002. (selanjutnya disebut Boedi Harsono I), *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2010. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta:Djambatan.
- HS, Salim, Hrlies Septian Nurbani. 2007. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persad.
- Hutagalung, Arie S., dkk. 2012. *Hukum Pertanahan di Belanda dan di Indonesia*. Denpasar : Pustaka Larasan.
- Ismaya, Samun. 2018. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta : Suluh Media.
- Kusumo Wardhani, Dwi, Tohadi, Frieda Fania. 2020. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- M. Leks, Eddy. 2016. *Panduan Praktis Hukum Properti Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, Serta Pengembangannya*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.
- Moleong, Lexy J. 2019. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosada Karya.
- Muliawan, JW. 2009. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. Jakarta : Cerdas Pustaka.
- Nurasa, Akur, Dian Aries Mujiburohman. 2020. *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta : STPN pres.
- Nyoman Guntur,I Gusti. 2014. *Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta : STPN.
- Parlindungan,A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*. Cetakan Pertama, Bandung : CV Mandar Maju.
- Perangin,Effendi. 1986. *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Rajawali.

- Samsu. 2017. *Metode Penelitian Teori dan Aplikasi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Mixed Methods, Serta Reasearh dan Development*. Jambi : Pusaka.
- Santoso, Urip. 2017. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta : Kencana.
- Sapto Nugroho, Sigit, Muhammad Tohari, Mudji Rahardjo. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo : Kafilah Publishing.
- Soerjono, Soekamto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum* . Jakarta: UI Press.
- Sumarja, FX. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar lampung : Universitas Lampung.
- Tim Peneliti STPN 2014. 2015. *Asas-Asas Keagrarian Merunut Kembali Riwayat Kelembagaan Agraria, Dasar Keilmuan Agraria, dan Asas Hubungan Keagrariaan di Indonesia*. Yogyakarta : STPN Press.
- Urip Santoso. 2017. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta : Kencana.
- Waskito, Hadi Arwono. 2018. *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*. Jakarta : Kencana.
- Yusuf, Muri. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta : Kencana.
- Zumrokhatus, Siti, Darda Syahrizal. 2014. *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*. Jakarta Timur: Dunia Cerdas.

JURNAL

- Airin Mokoagow, Areini. 2017. Proses Balik Nama Sertifikat Milik Jual Beli Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Jurnal Lex Privatum*, vol. 5, no.4.
- Haluti, Rizki A. 2018. Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dala Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Privatum* vol. 6, no. 6.
- Mayore Saranaung, Fredix. 2017. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*. *Jurnal Lex Crimen* Vol. 6, No. 1.
- Ramadhani, Rahmat. 2017. *Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam sertifikat Hak Atas Tanah* . *De Lega Lata*, vol 2, No 1.
- Sulistina, Rina,Irsyad Dahri, Firman Muin. 2017. *Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buluk Lamba*”, vol. 4, no. 4.

Wulandari, Oktavia, Ali Imron, Briliyan Ernawati, Nazar Nurdin. 2020. *Presumption of Innocence Against Criminal Offenders in the Police: A Critical Study*. Walisongo Law Review (Walrev), Vol 2 No. 1.

DAFTAR PERUNDANG – UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Agraria

PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Keputusan Presiden Republik Indonesia No.95 Tahun 2000 Tentang Badan Pertahanan Nasional

INTERNET

<https://regional.kompas.com/read/2017/05/28/03000021/perjuangan.mukhlisin.pertahankan.hak.tanah.yang.termentahkan.oleh.2.ekor.kerbau?page=all> di akses pada tanggal 1 maret 2021

<https://www.grobogan.go.id/profil/kondisi-geografi/letak-dan-luas-wilayah> diakses pada tanggal 1 September 2021 Pukul 12.00 WIB

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Grobogan#Batas_Wilayah diakses pada tanggal 1 September 2021 Pukul 12.00 WIB

Narasumber Wawancara

1. Pegawai BPN Grobogan, Zaenal Arifin sebagai informan pada tanggal 15 September 2021 Pukul 10.00 WIB
2. Pegawai PPAT Moch. Farchan, Retno febi sebagai informan pada 1 September 2021 pukul 10.00 WIB
3. Hasil wawancara dengan Zaenal Arifin Pegawai BPN Grobogan tanggal 15 September 2021 Pukul 10.00 WIB
4. Hasil wawancara dengan Retno Febi Pegawai PPAT Moch. Farchan 1 September 2021 pukul 10.00 WIB

LAMPIRAN

Daftar pertanyaan kepada BPN

1. Bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah?
2. Apa upaya/peran BPN dalam masyarakat dalam pelaksanaan balik nama secara cepat dan efisien?
3. Bagaimana penjelasan Bapak/Ibu jika proses pembuatan Akta Jual Beli tidak dilakukan di hadapan PPAT?
4. Menurut Bapak/Ibu apa yang menjadi penyebab beberapa pemilik tanah yang tidak melakukan proses pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT? Mohon penjelasannya!
5. Menurut Bapak/Ibu faktor apa yang menghambat pemilik tanah belum melakukan pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah? Mohon penjelasannya!
6. Apakah pernah terjadi konflik jika tidak dilaksanakan balik nama dalam proses jual beli tanah di Grobogan?
7. Menurut Bapak/Ibu apakah jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Grobogan yang dilakukan secara adat apakah sudah sesuai dengan UUPA? Mohon penjelasannya
8. Apa akibat hukum yang terjadi jika pemilik tanah tidak melakukan balik nama?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Data Pribadi

Nama : Valen Thalia 'Ala Rosyadi
Tempat, tanggal lahir : Grobogan, 28 September 1998
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Status : Belum Kawin
Alamat : Dsn. Jetis Ds. Nambuhan RT 03/ RW 08, Kec.
Purwodadi Kab Grobogan.
No. Telepon : 089603565494
Email : Valenthalia88@gmail.com
Motto : Berbuat baiklah tanpa perlu alasan

B. Data Pendidikan

1. Pendidikan formal
 - a. Tahun 2005-2011 : SD Negeri 2 Nambuhan
 - b. Tahun 2011-2014 : MTs Manba'ul Huda Grobogan
 - c. Tahun 2014-2017 : MA Negeri Purwodadi
 - d. Tahun 2017-sekarang : UIN Walisongo Semarang

C. Pengalaman

Internship/Magang di Kantor Notaris/PPAT Moch Farchan 2020

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan sebagaimana mestinya.

Purwodadi, 11 November 2021



Valen Thalia 'Ala Rosyadi