

# TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH

Hasbi<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan  
E-mail:.....@.....com/No. HP yg dpt dihubungi

## ABSTRAK

*Penelitian ini difokuskan pada dua rumusan masalah, yaitu bagaimana pengaturan hukum balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah dan apa bentuk perlindungan hukum terhadap berbagai pihak dalam proses hak milik dalam jual beli tanah. Analisa menggunakan pendekatan kualitatif yaitu metode yang menganalisis data yang berhubungan dengan masalah, kemudian dipilih dengan pikiran yang logis untuk menghindari kesalahan dalam proses analisis data. Hasil yang diperoleh dipaparkan secara deskriptif, yaitu menggambarkan permasalahan dengan menguraikan, menjelaskannya. Hasil di Indonesia terdapat beberapa regulasi atau pengaturan tentang Sertifikat Hak Atas Tanah. Hal ini diatur dalam beberapa hukum positif di antaranya, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Tanah. Kedudukan sertifikat hak atas tanah dalam sengketa pertanahan di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif artinya surat berupa sertifikat atau sertifikat sementara hanya dinyatakan sah sebagai pembuktian yang kuat, tapi masih dapat disanggah kebenarannya dengan bukti lain. Sekali lagi secara tegas dalam hal ini menandakan bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif.*

**Kata Kunci:** balik nama sertifikat; jual beli tanah

---

## ABSTRACT

*This research is focused on two problem formulations, namely how the legal arrangements for the transfer of title certificates of ownership rights in the sale and purchase of land and what forms of legal protection for various parties in the process of property rights in the sale and purchase of land. The analysis uses a qualitative approach, namely the method of analyzing data related to the problem, then selected with a logical mind to avoid errors in the data analysis process. The results obtained are descriptive, namely describing the problem by describing, explaining it. The results in Indonesia are that there are several regulations or arrangements regarding Land Rights Certificates. This is regulated in several positive laws including Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the Republic of Indonesia Land Agency Number 7 of 2016 concerning Form and Content of Land Certificates. The status of land rights certificates in land disputes in Indonesia follows a negative publication system with a positive tendency, namely letters in the form of certificates or temporary certificates declared valid as strong evidence, but their validity can still be refuted with other evidence. Once again firm in this matter indicates that Indonesia adheres to a negative publication system that has a positive tendency.*

**Keywords:** behind the name of the certificate; sale and purchase of land

## PENDAHULUAN

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi saja, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli. Kwitansi adalah alat bukti dibawah tangan dan bisa mempunyai kekuatan hukum tetap bila tanda tangan yang tertera pada kwitansi tersebut diakui secara langsung oleh para pihak maka tanah tersebut dapat menjadi hak miliknya.

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa: Hukum Agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan peraturannya yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, serta segala sesuatu dengan mengadakan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dan ayat (3) yang berbunyi “persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Penjual telah melanggar ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) di atas karena apabila tanah yang bersangkutan secara fisik masih digunakan oleh pihak lain dan belum diserahkan kepada pembeli adalah janggal bila pembeli diwajibkan melunasi seluruh harga kesepakatan jual beli hak atas tanah tersebut. Berarti penjual telah menjual tanahnya dengan tidak beritikad baik.

Perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan akibat penyalahgunaan kekuasaan dapat dilakukan secara *civil liability*

(pertanggungjawaban perdata), kepada pihak yang dirugikan (korban) untuk menuntut agar yang menjadi haknya dapat dibayar kembali. Di samping itu juga dapat dilakukan perlindungan hukum secara *criminal liability* (pertanggungjawaban pidana). Pertanggungjawaban ini dapat dilakukan dengan menerapkan *penal* (hukuman) dan *non-penal* (tidak dengan hukuman), misalnya dengan menerapkan pasal 14c Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu dengan sistem pembayaran bersyarat dalam pidana ganti rugi tanah.

Berdasarkan permasalahan di atas penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam penulisan hukum yang berjudul: “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah”.

## **METODE**

Sumber data yang dapat diperoleh dalam penelitian ini terdapat dua sumber data, yaitu: sumber data primer dan sumber data sekunder. Teknik pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini adalah dengan penelitian lapangan dan studi kepustakaan. Untuk memperoleh hasil akhir yang diinginkan, data-data yang diperoleh kemudian dianalisa dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif yaitu metode yang menganalisis data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, kemudian dipilih dengan pikiran yang logis untuk menghindarkan kesalahan dalam proses analisis data. Hasil yang diperoleh dipaparkan secara deskriptif, yaitu dengan menguraikan, menjelaskan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Pengaturan Hukum Balik Nama Sertifikat Tanah**

Proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan apabila yang bersangkutan telah memenuhi syarat atau melengkapi berkas yang dibutuhkan. Hal ini diatur dalam PERKABAN RI NO. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 6 Ayat (2)

yang menyebutkan “persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam lampiran II peraturan ini.”

Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut:

1. Pendaftaran Sertifikat Hak Atas Tanah

Salah satu dasar hukum dari pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu Pasal 23 Ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa “hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.”

2. Pemeriksaan Berkas di Kantor Pertanahan

Apabila berkas telah sampai di Kantor Pertanahan, maka akan dilakukan pengecekan oleh pihak yang berwenang. Pengecekan ini sendiri dilakukan untuk menghindari adanya kesalahan atau ketidaksesuaian data pemohon. Sesuai dengan PERKABAN RI NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 13 Ketentuan Peralihan.

3. Pembayaran Biaya Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Sesuai dengan PERKABAN RI NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Pasal 7 yang menyebutkan “biaya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.”

4. Proses Pengerjaan, Pencatatan dan Persuratan Dengan Jangka Waktu 7 sampai 20 Hari.

PERKABAN RI NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Pasal 9 yang menyebutkan “prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e adalah tahapan proses pelayanan untuk

masing-masing jenis kegiatan sebagaimana bagan alir yang tercantum dalam lampiran lampiran III Peraturan ini.” Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan proses pengerjaan, pencatatan, dan persuratan sudah ada koordinator yang masing-masing ditunjuk sesuai dengan kemampuan dan kecapakannya.

#### 5. Penerbitan Sertifikat

Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 31 Ayat 1, yang menyebutkan “sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah diatur dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Ayat 1.”

### **B. Bentuk Perlindungan Hukum dalam Jual Beli Tanah**

Jaminan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

#### 1. Kepastian status hak

Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti mengenai status hak yang di daftarkan, yaitu apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan ataukah hak milik atas satuan rumah susun.

#### 2. Kepastian subjek hak

Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti siapa yang menjadi subyek hak atau pemegang haknya, yaitu perseorangan ataukah badan hukum.

#### 3. Kepastian obyek hak

Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti ukuran (luas) tanahnya, letak tanahnya, dan batas-batas tanahnya.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Sistem pendaftaran hak

tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Dalam pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian.

Pasal 32 ayat (1) menjabarkan bahwa sertifikat merupakan alat bukti kuat, berarti bersistemkan negatif. Sedangkan ayat (2) menjabarkan bahwa sertifikat merupakan alat bukti mutlak bersistem positif. Sebagaimana yang dijabarkan di atas pada Pasal 32 ayat (2), sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak apabila dipenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu: Sertifikat diterbitkan secara sah, Sertifikat atas nama orang atau badan hukum, Hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik, Hak atas tanah dikuasai secara nyata dan Sertifikat telah berusia 5 (lima) tahun

Apabila kelima unsur tersebut di atas dipenuhi secara kumulatif oleh pemilik sertifikat, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya. Apabila kelima unsur tersebut dipenuhi secara bersama-sama oleh pemilik sertifikat, maka sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak menjadi mutlak.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Di Indonesia terdapat beberapa regulasi atau pengaturan tentang Sertifikat Hak Atas Tanah. Hal ini diatur dalam beberapa hukum positif di antaranya, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Tanah.

2. Kedudukan sertifikat hak atas tanah dalam sengketa pertanahan di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif artinya surat berupa sertifikat atau sertifikat sementara hanya dinyatakan sah sebagai pembuktian yang kuat, tapi masih dapat disanggah kebenarannya dengan bukti lain. Sekali lagi secara tegas dalam hal ini menandakan bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif.

## **B. Saran**

1. Perlu adanya pengaturan yang jelas mengenai sertifikat hak atas tanah dalam sistem pembuktian, sehingga masyarakat mempunyai pijakan kepastian hukum yang kuat dalam hal bersengketa dalam masyarakat khususnya mengenai hak atas tanah.
2. Diharapkan kedepannya pihak Notaris dan Badan Pertanahan Nasional memberikan akses yang mudah untuk melakukan proses balik nama atau penggantian hak milik.

## **REFERENSI**

### **A. Buku**

- Adi, Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta: Granit, 2010.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I- Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002.
- Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*. Jakarta: Mediatama Saptakarya, 2019.
- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015.
- Cahyani, Andi Intan, *Fiqh Muamalah*, Makassar: Alauddin University Press, 2013.

- Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, 2016.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 2016.
- Fea, Dyara Radhite Oryza, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, 2016.
- H. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.1, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Irfan, *Hukum Transaksi dalam Lintas Mazhab*, Makassar: Alauddin University Press, 2014.
- J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014.
- Limbong, Bernhard, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015.
- Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Makassar: Alauddin University Press, 2013.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.
- Singarimbun, Misri dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, Jakarta: Pustaka LP3ES Indonesia, 2006.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Tesis, 2009.
- Sutedi, Adrian, *Hak Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2017.



## **B. Jurnal/Internet**

Chairul Anam Abdullah, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten”, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2008.

Rina Sulistina Wahid, Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, *Jurnal Universitas Negeri Makasar*, 2018.

Robiatul Adawiyah, *Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Alat Bukti Kwitansi*, Jurnal Universitas Diponegoro, 2011.

Sabrina Ayu Andini, Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah, *Jurnal Fakultas Hukum*, 2015.

Yoga Satria Nugroho Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Kantor Notaris di Surakarta), *Jurnal Ilmu Hukum*, 2018.