

**PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK  
MILIK JUAL BELI TANAH BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG  
NOMOR 5 TAHUN 1960<sup>1</sup>  
Oleh : Areini Airin Mokoagow<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana aturan hukum tentang jual beli tanah menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik atas jual beli tanah berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dapat disimpulkan: 1. Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah: a. Hak Milik b. Hak Guna Usaha c. Hak Guna Bangunan d. Hak Pakai . Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Dalam proses pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual belinya oleh para pihak yang berkepentingan. Setelah semua persyaratan dipenuhi termasuk pemeriksaan kebenaran sertifikat tanah tersebut oleh PPAT maka penandatanganan akte jual beli tanah (AJB) harus dilakukan dihadapan PPAT setempat yang dihadiri oleh kedua belah pihak penjual dan pembeli. 2. Proses balik nama sertifikat hak milik jual beli tanah menurut UUPA, adalah Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada pembeli, nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dan nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Pangemanan Diana. R, SH, MH; Evie Sompie, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101377

pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk kemudian dalam waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

Kata kunci: Proses balik nama, sertifikat, hak milik, jual beli tanah

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

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. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut. Dengan demikian berarti, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Balik nama Sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak

dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembeli yang telah mempunyai akta jual beli yang dibuat PPAT, 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 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.

Penguasaan dan pemilikan tanah yang melebihi batas maksimum mengakibatkan terjadinya penelantaran tanah yang mengakibatkan tanah tersebut tidak dipergunakan, tidak diusahakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Pasal 17 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.

Namun dalam kenyataan dewasa ini persoalan kepemilikan tanah telah bergeser mengikuti perkembangan zaman dan teknologi sehingga proses kepemilikan tanah oleh orang yang berada jauh dari areal tanah dapat melakukan peralihan kepemilikan seperti jual beli dengan menggunakan internet dan mengabaikan prosedur jual beli tanah yang sah menurut peraturan yang berlaku sehingga banyaknya kasus yang terjadi dalam masyarakat misalnya terbitnya sertifikat kepemilikan ganda terhadap satu tanah, atau Jual beli tanah diatas jualbeli terhadap tanah yang sama.

Untuk itu maka penulis merasa tertarik untuk menulis skripsi ini dengan judul : "Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah

berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960"

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana aturan hukum tentang jual beli tanah menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960?
2. Bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik atas jual beli tanah berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960?

## **C. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yang yuridis normatif dimana bahan-bahan sebagai referensi yang digunakan adalah peraturan peraturan perundang-undangan sebagai bahan pokok (bahan hukum primair) dan bahan hukum sekunder adalah seperti literature-literatur, buku-buku hukum, karya ilmiah, artikel-artikel ilmiah yang membahas tentang proses balik nama sertifikat hak milik Jual Beli Tanah berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Jual Beli Tanah menurut UU No 5 Tahun 1960**

Jual beli menurut UUPA atau hukum pertanahan nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi syarat formil dan syarat materil.

**a. Syarat Materiil** yaitu syarat yang sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
  - c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual

beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>3</sup>

Disini yang menjadi fokus adalah kepentingan pembeli jangan sampai dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan. Kemudian pihak pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan objek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>4</sup>

Undang-undang Pokok Agraria hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah: a. Hak Milik b. Hak Guna Usaha c. Hak Guna Bangunan d. Hak Pakai Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.<sup>5</sup>

**b. Syarat Formil**, setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam

pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

1. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
2. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
3. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan PPAT adalah "pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah."<sup>6</sup>

Berdasarkan pasal tersebut diatas, maka pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah. Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.

Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang

<sup>3</sup> Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, hal 49

<sup>4</sup> *Ibid*, hal 72

<sup>5</sup> Lihat Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria

<sup>6</sup> Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, ditegaskan bahwa: "ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah". Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut.<sup>7</sup>

Pada saat penandatanganan akta jual beli dilakukan, terlebih dahulu blanko akta jual beli tersebut diisi dengan nama PPAT berikut dengan saksi-saksi dari PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah di mana obyek hak atas tanah tersebut berada, serta telah nama para pihak, objek jual belinya berdasarkan dokumen-dokumen dan data-data yang telah disampaikan oleh para pihak. Akta tersebut kemudian oleh PPAT dibacakan kepada para pihak dan selanjutnya setelah para pihak telah mengerti akan isi dalam akta jual beli tersebut, maka para pihak menandatangani akte jual beli tersebut, kemudian oleh saksi-saksi dan PPAT.

#### **B. Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960**

Setelah pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Adapun penyerahan

berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani.

#### **1. Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah**

Dapat diketahui bahwa dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah terdapat 3 (tiga) tahapan yang harus dilakukan. Yaitu Pertama, tahap persiapan sebelum melakukan proses jual beli tanah. Kedua, tahap pembuatan akta jual beli (AJB). Ketiga, tahap balik nama sertifikat atas tanah yang diperjual-belikan. Tahapan-tahapan tersebut akan diuraikan secara lebih jelas sebagai berikut dibawah ini:<sup>8</sup>

##### **a. Tahap Persiapan Sebelum Melakukan Jual Beli Tanah**

Langkah pertama yang harus dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum melakukan transaksi jual-beli tanah adalah dengan mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Karena secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan di melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun oleh pembeli.

Pada umumnya yang dilakukan oleh PPAT sebelum menindak lanjuti proses transaksi jual beli hak atas tanah adalah dengan melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah ke BPN dan pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk melakukan pemeriksaan tersebut PPAT akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB dari pihak penjual. Dalam melakukan jual beli suatu hak atas tanah hendaknya memperhatikan status atas tanah tersebut. Ada kemungkinan tanah tersebut belum bersertifikat, dalam artian masih berupa tanah adat atau tanah negara.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Lihat Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

<sup>8</sup> Sabrina AyuAndini, *Balik Nama Sertifikat Hak Milik*, Fakultas Hukum, UNM, Surakarta, 2015, hlm 34

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm 48

Selain itu juga perlu diketahui riwayat tanah melalui surat pernyataan dari kantor kelurahan, agar diketahui secara jelas kepemilikan bersertifikat lebih mudah dilakukan dan lebih memiliki jaminan kepastian hukum. Akan tetapi walaupun tanah tersebut sudah bersertifikat, tetap harus dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu atas sertifikat tersebut. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah tersebut diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT yang bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sedang tidak terlibat dalam sengketa hukum, sedang tidak dijaminkan, tidak sedang berada dalam penyitaan pihak yang berwenang, serta tidak ada 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 diangkat terlebih dahulu. Karena tanpa proses ini jual beli tidak akan bisa dilakukan. Dalam hal ini pihak penjual harus juga menyertakan surat pernyataan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa hukum.<sup>10</sup> Selain pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah Ke BPN, selanjutnya PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Setelah pemeriksaan keduanya tersebut selesai, sebelum

melakukan proses transaksi jual beli tanah atau sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Terdapat syarat-syarat yang harus dipersiapkan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. persyaratan tersebut wajib dipenuhi guna keabsahan dan kelancaran dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah. Saat menghadap ke PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut antara lain sebagai berikut:<sup>11</sup>

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

- a) Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di jual;
- b) Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- c) Kartu Keluarga (KK);
- d) Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- e) Surat Persetujuan pihak keluarga;
- f) 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);
- c) Uang untuk pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT.

Apabila syarat-syarat tersebut sudah terpenuhi semua, maka penjual dan pembeli harus menyerahkan persyaratan tersebut kepada PPAT dan selanjutnya PPAT akan memproses transaksi jual beli hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pihak pembeli.

#### **b. Tahap Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)**

Berdasarkan pada Pasal 37, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli merupakan dokumen yang menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm 36

<sup>11</sup> Soemarsono Boedi, Op.cit, hlm 36

pemilik baru. Akta Jual Beli (AJB) dibuat di hadapan/di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Persiapan yang biasanya dilakukan oleh PPAT sebelum membuat akta jual beli, yaitu antara lain:<sup>12</sup>

- 1) Sebelum membuat akta jual beli (AJB) PPAT harus melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan terkait.
- 2) Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPH) apabila harga jual tanah diatas Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang dapat disetorkan di bank persepsi atau kantor pos yang ditunjuk.

Selain itu, terdapat beberapa syarat yang harus ada dalam pembuatan Akta Jual Beli yaitu antara lain:

- (1) Ada obyek yang akan dialihkan.
- (2) Ada persetujuan dari kedua belah pihak.
- (3) Surat kuasa apabila diperlukan.
- (4) Melakukan pengecekan mengenai keaslian sertifikat.
- (5) Melunasi BPHTB.
- (6) Akta dibuat 2 (dua) lembar asli dan 1 (satu) lembar salinan untuk pihak pembeli

Adapun ketentuan-ketentuan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) adalah sebagai berikut:<sup>13</sup>

- 1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis jika dikuasakan.
- 2) Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi biasanya dari perangkat desa jika melalui PPAT Sementara (camat) dan kedua pegawai dari Kantor PPAT Jika Melalui PPAT.
- 3) Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan

akta, termasuk juga menanyakan kepada kedua pihak apakah sudah lunas atau belum untuk transaksinya.

- 4) Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 5) Akta dibuat 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
- 6) Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya. Apabila terdapat kesalahan pada pembuatan akta sebaiknya dilakukan penggantian atau perbaikan dengan melakukan pencoretan, yang kemudian tambahan kalimat dapat dilakukan pada lembaran yang kosong yang disahkan dengan paraf para penandatangan akta tersebut.

#### **c. Tahap Balik Nama Sertifikat Tanah Yang Diperjual-Belikan**

Apabila pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Bahwa penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani.

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:<sup>14</sup> Setelah membuat akta jual-beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual-beli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertifikat, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual-beli tanah tersebut. Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor

<sup>12</sup> Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>13</sup> Widi Astuti, 2011, *Peralihan Hak Jual Beli Atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya Dengan Pengajuan Proses Balik Nama sertifikat Hak Atas Tanah*, Depok: FH UI, Hal 65.

<sup>14</sup> Lihat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010

Pertanahan (BPN) untuk melakukan proses balik nama, antara lain sebagai berikut:

- a) Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua).
- b) Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau Kuasanya jika dikuasakan.
- c) Asli dan Fotokopi Sertifikat Hak atas tanah. (d) Akta Jual Beli (AJB) PPAT yang sudah lengkap.
- d) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual yang masih berlaku dan di ligalisir pihak yang berwenang.
- e) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH).
- f) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- g) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun Terakhir jika ada.

Proses pengurusan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut:<sup>15</sup>

- 1) Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli.
- 2) Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
- 3) Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- 4) Dalam waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi

atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah: a. Hak Milik b. Hak Guna Usaha c. Hak Guna Bangunan d. Hak Pakai . Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Dalam proses pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual belinya oleh para pihak yang berkepentingan. Setelah semua persyaratan dipenuhi termasuk pemeriksaan kebenaran sertifikat tanah tersebut oleh PPAT maka penandatanganan akte jual beli tanah (AJB) harus dilakukan dihadapan PPAT setempat yang dihadiri oleh kedua belah pihak penjual dan pembeli.
2. Proses balik nama sertifikat hak milik jual beli tanah menurut UUPA, adalah Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada pembeli, nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dan nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk kemudian dalam waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

### **B. Saran**

1. Disarankan kepada pemerintah kiranya harus lebih memperhatikan dan mengawasi

<sup>15</sup> Sabrina Ayu Andini, Op.cit, hlm 47

Badan Pertanahan Nasional agar tidak menimbulkan masalah hukum dan untuk masyarakat harus lebih memperhatikan persyaratan dan aturan hukum jual beli tanah berdasarkan peraturan dalam membeli ataupun menjual.

2. Disarankan kepada masyarakat untuk lebih memperhatikan dan melaksanakan aturan dan mematuhi prosedur balik nama sertifikat hak milik jual beli tanah, agar tidak menimbulkan permasalahan hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdurachman, 1978, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Sari Hukum Agraria I, Bandung : Alumni.
- BPN, 1998, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta : Koperasi Bumi Bhakti.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksananya*, Jilid , Djembatan Jakarta
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Alumni Bandung 1993
- Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*.
- Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997 Agraria, Pertanahan, Pendaftaran, PPAT, UUPA, Sertifikat, Jakarta, 1997
- Perangin, Effendi, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia atau Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Raharjo, Mudjia, 2010, *Desain Penelitian Kualitatif dan Contoh Proses Penelitian Kualitatif*, Universitas Malang.
- Sabrina AyuAndini, 2015, *Balik Nama Sertifikat Hak Milik*, Fakultas Hukum, UNM, Surakarta,
- Salindeho, John, 1987, *Masalah Tanda Dalam Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Sumarsono, Boedi, 2000, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djembatan
- Saleh, Wantjik, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Widi Astuti, 2011, *Peralihan Hak Jual Beli Atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya Dengan Pengajuan Proses Balik Nama sertifikat Hak Atas Tanah*, Depok: FH UI

#### Perundang-Undangan

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang ketentuan-ketentuan pokok agraria ( UUPA )
3. PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
4. PP.No.37.Tahun 1998 tentang jabatan pejabat pembuatan akta tanah (PPAT)
5. PMNA 3 Tahun 1997 Tentang peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010

#### Sumber Lainnya:

1. <http://synapzha.blogspot.co.id>, diakses pada tanggal 25 November 2016
2. <http://dwicatra.blogspot.co.id>, diakses pada tanggal 15 Desember 2016
3. <http://Ramadhanmuawad.wordpress.com>, diakses pada tanggal 10 Januari 2017
4. <http://m.gresnews.com>, diakses pada tanggal 29 Desember 2016
5. <http://widhihandoko.com>, diakses 5 Februari 2017
6. <http://dadangbusiness.wordpress.com>, diakses 26 Februari 2017
7. <http://legalstudies71.blogspot.co.id>, diakses 28 Februari 2017
8. [www.legalakses.com](http://www.legalakses.com), diakses 1 Maret 2017
9. <http://www.Arsindo.com>, diakses 3 Maret 2017