

**HAMBATAN DALAM PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK ATAS  
TANAH MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung)**

**ARTIKEL ILMIAH**

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat

Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan

Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

**DANITA ADRIANI**

**NIM. 0910113098**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MALANG**

**2013**

**HAMBATAN DALAM PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK ATAS  
TANAH DENGAN MENGGUNAKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung)

Danita Adriani, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya,

Email:danitaadriani@yahoo.co.id

**ABSTRAK**

Persyaratan pemindahan hak telah diatur di dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam praktek peralihan hak atas tanah, bahwa ternyata masyarakat tidak selalu melakukan pembayaran secara tunai tetapi biasanya juga dilakukan dengan cara mencicil. Untuk melindungi pihak pembeli yang telah membayarkan cicilan karena balik nama belum bisa dilakukan maka para pihak sering kali menjembatani dengan membuat akta perjanjian pengikatan jual beli seperti halnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung menunjukkan bahwa ditemukan banyak masyarakat Kabupaten Tulungagung mengalami banyak hambatan-hambatan dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah yang menggunakan perjanjian pengikatan jual beli baik yang dibuat dengan akta notaris maupun dengan akta dibawah tangan.

Kata Kunci : Balik Nama, Sertipikat Hak Atas Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

**ABSTRACT**

Assignment requirements sets in Article 37 paragraph 1 of Government Regulation No. 24 of 1997 on concerning land registration. From the practice oh the transfer of land rights, people don't always make the payment in cash but also usually done in installments. To protects the buyer has paid the installments due under the name can't be done then the parties often bridged with make an accessoir agreement like purchase agreement , deed District Land Office of Tulungagung. At the District Land Office of Tulungagung found many local people are experiencing a lot of obstacles in process to change of name in the certificate of land rights with an accessoir agreement like purchase agreement neither made before a notary or under hanf

Keywords: Change Of Name, Certificate of Land Rights, Accessoir Agreement Like Purchase Agreement

## A. PENDAHULUAN

Di dalam kehidupan masyarakat tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Dengan berjalannya waktu populasi manusia bertambah maka akan mempengaruhi tingkat kebutuhan manusia yang semakin bertambah juga, maka tanah sebagai kebutuhan hidup akan dapat dialihkan kepemilikannya, dari pemilik yang satu kepada pemilik yang lain. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satu cara yang sangat sering terjadi didalam peralihan hak atas tanah adalah dengan menggunakan cara jual-beli. Mengenai persyaratan pemindahan hak telah diatur di dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

*(1) “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.”<sup>1</sup>*

Dengan adanya pengaturan-pengaturan yang sebagaimana telah ada dan diatur didalam undang-undang maka dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk dapat memperoleh kekuatan hukum dan kepemilikannya dapat dikatakan sah dimata hukum. Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan untuk dibalik namakan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Didalam jual beli tanah yang telah disepakati oleh para pihak akan dilakukan proses penyerahan barang yang disebut dengan levering. Levering adalah suatu cara yang dilakukan penjual dan pembeli untuk memindahkan hak milik barang dari penjual ke pembeli dan barang yang diperjual belikan dapat diserahkan. Levering telah ditur didalam Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ,

---

<sup>1</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 ayat 1

Dalam praktek peralihan hak atas tanah, bahwa ternyata masyarakat tidak selalu melakukan pembayaran secara tunai tetapi biasanya juga dilakukan dengan cara mencicil. Untuk melindungi pihak pembeli yang telah membayarkan cicilan karena balik nama belum bisa dilakukan maka para pihak sering kali menjembatani dengan membuat akta perjanjian pengikatan jual beli. Di dalam kenyataan di masyarakat ditemukan bentuk akta pengikatan jual beli tanah, biasanya akta tersebut dikenal dengan istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB), Pengikatan Jual Beli Tanah (PJB) ataupun Ikatan Jual Beli Tanah (IJB) Seperti halnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung ditemukan beberapa masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPJB (Perjanjian pengikatan Jual Beli) Akta PPJB, PJB ataupun IJB dapat dibuat oleh dan/atau dihadapan notaris, serta dapat juga dibuat dibawah tangan oleh para pihak.

Namun banyak masyarakat yang tidak memahami tentang PPJB, PJB ataupun IJB sehingga akhirnya berdampak terjadinya permasalahan dan hambatan di dalam proses balik namanya. Terdapat beberapa permasalahan dan hambatan yang terjadi di dalam hal peralihan hak atas tanah dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung diantaranya adalah :

Kasus Pertama : Permasalahan yang diakibatkan dalam (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dibuat dengan akta otentik oleh notaris tidak disertakan kuasa menjual dan pada saat pelunasan pembayaran cicilan dari pihak pembeli selesai dibayarkan, penjual tanah dan ahli warisnya maupun keluarga tidak diketemukan dan ada kekurangan berkas SKW (Surat Keterangan Waris).

Kasus Kedua : Permasalahan terjadi diakibatkan karena pihak pembeli pertama pada saat jual beli dengan pemilik tanah tidak menggunakan bukti tertulis dan tidak melakukan balik nama di Kantor Pertanahan. Untuk membuktikan maka pembeli mencari pemilik tanah dan didapat informasi bahwa pemilik tanah tidak diketemukan.

Kasus Ketiga : Permasalahan yang terjadi adalah adanya sengketa kepemilikan antar ahli waris dari pihak penjual yaitu dari pihak istri pertama dengan pihak istri kedua. Dengan adanya sengketa tersebut untuk mendapatkan hak pembeli tanah, para pembeli tidak melakukan gugatan dan seolah-olah melepaskan haknya atas jual beli tanah tersebut.

## **B. MASALAH**

1. Bagaimana pelaksanaan proses balik nama sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung ?
2. Apa saja hambatan yang terjadi dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung?
3. Apa upaya penyelesaian yang dilakukan untuk menyelesaikan hambatan dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung?

## **C. METODE**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris, yaitu merupakan suatu penelitian yang dilakukan terhadap kenyataan yang terjadi di dalam praktek penerapan hukum di masyarakat dan menganalisis tindakan institusi hukum berdasarkan kenyataan dalam hukum untuk mengatasi adanya kepastian hukum. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hambatan dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli yaitu dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis yaitu penelitian yang berusaha melihat efektifitas hukum yang terdapat didalam masyarakat yang disesuaikan dengan PerUndang-Undangan.

Sumber data primer dalam penelitian ini terdiri dari hasil wawancara dengan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, Pemohon proses Balik Nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung yang menggunakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah), Notaris di Kabupaten Tulungagung.

Sumber data sekunder dari penelitian ini adalah data yang diambil dari ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undangn Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan wawancara bebas dengan menggunakan wawancara (interview guide) kepada para pihak terkait di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung sebagai tempat penelitian untuk memperoleh informasi mengenai hambatan dan upaya penyelesaian didalam peralihan hak atas tanah dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli dan digunakan Teknik bola salju (Teknik Snowball) yaitu metode pengambilan sampel dengan secara berantai (multi level). Menghubungkan seluruh pihak-pihak yang berkaitan di dalam peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta pengikatan jual beli tanah.

#### **D. PEMBAHASAN**

##### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **Gambaran Umum Kabupaten Tulungagung**

Batas Daerah :

Disebelah Utara : Berbatasan dengan Kabupaten Kediri

Disebelah Timur : Berbatasan dengan Kabupaten Blitar

Disebelah Selatan : Berbatasan dengan Samudera Indonesia

Disebelah Barat : Berbatasan dengan Kabupaten Trenggalek<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Badan Pusat Statistik Kabupaten Tulungagung dan Bappeda Kabupaten Tulungagung, **Kabupaten Tulungagung dalam Angka Tulungagung Regency In figure 2012**, hal 3.

## Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung

Letak Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung menempati dua lahan berada di Jalan Pangeran Diponegoro Nomor. 109 Kabupaten Tulungagung dan Jalan Pangeran Diponegoro Nomor. 115 Kabupaten Tulungagung.<sup>3</sup>

### B. Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung

Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah dilakukan dengan menyerahkan seluruh berkas-berkas pendaftaran ke Kantor Pertanahan yang meliputi :<sup>4</sup>

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas pemohon dari pihak penjual dan pihak pembeli atau apabila ada ahli waris (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Asli Sertipikat Hak Atas Tanah
5. Akta jual-beli yang dibuat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)
6. Apabila merupakan tanah warisan makan harus menyertakan Surat Keterangan Waris sesuai Peraturan Perundang-undangan dan Akta Wasiat Notariil
7. Foto copy SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Tahun Terakhir
8. PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
9. Penyerahan bukti pelunasan PPh (Pajak Penghasilan) , bukti pelunasan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dari Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)

### Biaya Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah

---

<sup>3</sup> kab-tulungagung.bpn.go.id, diakses pada tanggal 7 januari 2012, Pukul 08.00 WIB

<sup>4</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Mula, Kepala Seksi Hak Tanah dan dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung , tanggal 3 januari Pukul 14.00 WIB

Menurut Bapak Mula, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung menyatakan bahwa telah ditetapkan biaya balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung adalah biaya cek sertipikat Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) dan biaya untuk memproses balik nama Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) jadi totalnya Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah).

### C. Hambatan dan Upaya Penyelesaian Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung

#### 1. Kasus Pertama

Didalam Akta IJB (Ikatan Jual Beli) Tanah Tanggal 20 Mei 1985 dengan Nomor Akta 27 (Dua puluh tujuh) yang dibuat oleh dan/dihadapan Notaris Maskyur, tidak memuat adanya klausula yang mengatur mengenai “kewajiban untuk balik nama”. Sehingga Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang telah dibuat tidak dapat digunakan untuk proses balik nama. Dalam IJB (Ikatan Jual Beli) tersebut tidak menyertakan kuasa menjual yang berfungsi untuk dapat dilakukannya peralihan hak langsung, maka untuk proses balik nama sesuai dengan prosedurnya maka harus dihadirkan antara penjual dan pembeli.

Penyelesaian dari hambatan pertama adalah untuk dapat dilakukannya proses balik nama maka Bapak Hadi Pandoyo selaku pihak pembeli harus dapat menghadirkan Pihak Penjual yaitu Ibu Bandiyah dan anak-anaknya (Agung Prijono, Bagus Prijono, Wiwik Murduani dan Wiwit Rimawati) selaku istri dan anak dari Alm.Moersaid Priharto selaku Pemilik tanah yang namanya tercantum didalam sertipikat.

Hambatan kedua terjadi dikarenakan pada saat pihak pembeli ingin melakukan proses balik nama dan mencari pihak penjual yaitu Ibu Bandiyah dan anak-anaknya (Agung Prijono, Bagus Prijono, Wiwik Murduani dan Wiwit Rimawati) ternyata tidak diketemukan ditempat kediamannya, menurut informasinya Keluraga Ibu

Bandiyah dan anak-anaknya telah meninggalkan desa tersebut sejak tahun 1986 dan tidak diketahui informasi mengenai tempat tinggalnya yang baru.

Untuk upaya penyelesaian hambatan kedua karena Pihak penjual tidak diketemukan keberadannya maka Bapak Hadi Pandoyo selaku pembeli memutuskan untuk menghadap kepada Bapak Mulyani selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Camat Kecamatan Tulungagung, sebagai camat tempat tanah tersebut terletak. Dengan adanya bukti IJB (Ikatan Jual Beli) yang dibuat oleh dan/dihapdan notarais yang merupakan akta otentik dan bukti kwitansi pelunasan pembayaran, hal ini menjadi pertimbangan dan akhirnya dapat dilakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli No:499/2006 yang bertanggal 27 Desember 2006 dihadapan Bapak Maryani tersebut, dalam penandatanganan Akta Jual Beli ini Bapak Hadi Pandoyo bertindak baik sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli.<sup>5</sup>

Setelah dapat dilakukan Penandatanganan Akta Jual Beli di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) setempat, terjadi hambatan ketiga yaitu ketika berkas-berkas dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diajukan ke kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung. Kantor Pertanahan menyatakan kekurangan berkas administrasi SKW (Surat Keterangan Waris) yang merupakan syarat mutlak. SKW (Surat Keterangan Waris) berfungsi untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil warisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan disamping sebagai dasar untuk proses pendaftaran tanah maupun proses peralihan hak atas tanah.<sup>6</sup>

Tanah yang dijual oleh Ibu Bandiyah dan anak-anaknya (Agung Prijono, Bagus Prijono, Wiwik Murduani dan Wiwit Rimawati) merupakan tanah warisan dari Alm.Suaminya Bapak Moersaid Priharto , jadi sertipikat tersebut masih atas suaminya yaitu Moersaid Priharto. Untuk menentukan siapa yang berhak menjadi ahli waris maka untuk proses jual beli tanah SKW (Surat Keterangan Waris) merupakan syarat mutlak yang harus ada. Peralihan hak karena pewarisan telah

---

<sup>5</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Mulyani, PPAT Camat Kecamatan Tulungagung, tanggal 19 Oktober 2012, Pukul 09.00

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 102.

mendapat penegasan Bab V, Paragraf 3 tentang Peralihan Hak Karena Pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni sebagai berikut :

*Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dan berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.<sup>7</sup>*

Akhirnya untuk menyelesaikan hambatan ketiga yaitu untuk mendapatkan SKW (Surat Keterangan Waris) dan penetapan siapa saja yang berhak mewaris atas tanah Alm.Moersaid Priharto sebagai pemilik tanah. Bapak Mulyani, selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan Tulungagung memberi saran untuk mengajukan permohonan Penetapan Ahli Waris di Pengadilan Agama Tulungagung karena menurut keterangannya disini seluruh pihak adalah beragama islam.<sup>8</sup>

Dengan adanya pengajuan penetapan ahli waris dari pihak pembeli maka Pengadilan Agama mengeluarkan Penetapan Ahli Waris berdasarkan **Putusan Pengadilan Agama Tulungagung Tanggal : 19-04-2007 No.013/Pdt.P/2007/PATA** . Penetapan ahli waris dapat dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama. Penetapan ahli waris untuk yang beragama islam dibuat oleh Pengadilan Agama atas permohonan ahli waris. Dengan isi putusan bahwasanya mengabulkan permohonan pemohon yaitu dari pihak pembeli maka Putusan Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama tersebut dapat dijadikan kelengkapan berkas pengganti SKW (Surat Keterangan Waris) untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.

---

<sup>7</sup> Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hendry, Pada Tanggal 12 Oktober 2012, Pukul 19.00 WIB

## 2. Kasus Kedua

Kasus ini terjadi Pada sekitaran Maret 2008, Bapak Bambang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa bukti tertulis dengan Bapak Maridjo selaku pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah, dan belum dilakukan proses balik nama atas nama Bapak Bambang. Namun sertipikat hak atas tanah atas nama “Maridjo” telah dibawah oleh Bapak Bambang selaku pembeli.

Setelah itu Pada tanggal 3 Januari 2012 Bapak Bambang selaku penjual kedua melakukan transaksi jual beli yang dilakukan melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan akta dibawah tangan dengan Bapak Teguh , disini dapat disimpulkan bahwa Bapak Teguh merupakan pembeli kedua. Hambatannya pertama dalam kasus ini adalah karena Bapak Bambang pada saat melakukan transaksi jual beli dengan Bapak Maridjo tidak dibuktikan dengan bukti tertulis. Oleh karena itu Bapak Bambang harus dapat menghadirkan Bapak Maridjo sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli diantara kedua belah pihak tersebut.

Didalam jual beli atas obyek tanah telah diketahui bahwa hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* syarat syahnya *levering* itu harus memenuhi syarat tertentu :<sup>9</sup>

1. Sahnya titel yang menjadi dasar dilakukannya *levering*
2. *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap barang yang dlever tersebut

Dengan titel yang dimaksudkan perjanjian obligatoir yang menjadi dasar *levering* itu dengan perkataan lain : jual belinya, tukar menukarnya atau penghibahannya (tiga perjanjian ini merupakan titel-titel untuk pemindahan hal milik<sup>10</sup>. Adapun orang yang “berhak berbuat bebas” adalah pemilik barang atau orang yang dikuasakan olehnya. Sesuai dengan asas *nemo plus iuris* yang berbunyi : orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak

---

<sup>9</sup> Subekti, **Aneka Perjanjian**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 12.

<sup>10</sup> *Ibid*, hal 13

berhak adalah batal. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.<sup>11</sup>

Untuk menyelesaikan hambatan pertama ini Bapak Bambang menghadap pada Bapak Rudy sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan Sendang, Kabupaten Tulungagung tempat obyek tanah itu terletak. Bapak Drs Rudy M.si memberikan keterangan bahwa tidak dapat melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli, untuk dapat dilakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli harus dapat menghadirkan Bapak Maridjo

Hambatan kedua terjadi dikarenakan pada saat Bapak Maridjo dicari kediamannya ternyata Bapak Maridjo sudah tidak tinggal kediamannya dan tidak diketahui lagi mengenai kediamannya yang baru. Padahal disini kehadiran Bapak Maridjo sangat penting mengingat Bapak Maridjo adalah pemilik sertipikat tanah. Kehadiran Bapak Maridjo juga akan membuktikan apakah memang telah terjadi jual beli yang dilakukan antara Bapak Maridjo selaku pemilik dan penjual tanah dan Bapak Bambang selaku pembeli tanah pertama dan penjual tanah kedua. Sampai pada saat ini Bapak Bambang telah berusaha mencari keberadaan Bapak Maridjo namun belum mendapatkan kepastian mengenai tempat tinggal yang baru.

Secara hukum jual beli yang dilakukan oleh Bapak Bambang dan Bapak Teguh melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dibuat oleh kedua belah pihak itu sendiri secara dibawah tangan belum dapat dibenarkan, karena sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 segala perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik, ketentuan ini sifatnya mengikat dengan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan obyek berupa tanah apabila dilakukan dengan akta dibawah tangan terancam kebatalan, sebab

---

<sup>11</sup> Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 118

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan setiap transaksi atas tanah harus dengan Akta yang dibuat oleh dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>12</sup>

Berdasarkan keterangan yang telah didapatkan dari Bapak Mula sebagai Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Tulugagung menyatakan bahwa<sup>13</sup> : Telah dilakukan cek sertipikat, diketahui bahwa sertipikat tersebut masih atas nama Maridjo (sebagai penjual pertama) dan belum ada perbuatan hukum lain termasuk balik nama sertipikat hak atas tanah dengan pihak manapun. Dalam kasus ini pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung tidak berani melakukan proses balik nama apabila tidak ada pemilik tanah (orang) yang namanya tertera pada sertipikat hak atas tanah tersebut.

### 3. Kasus Ketiga

Kasus ini terjadi Pada sekitaran tahun 1983. Kasus ini terjadi antara Keluarga tanah keputren dan warga tanah keputren yaitu antara R.Ay Moenoto (Karmiasih) yang merupakan Istri Kedua dari Raden Mas Monoto (Pemilik tanah keputren) dengan Bapak Karno cs (warga tanah keputren). Dalam kasus ini diambil salah satu sample dari warga Tanah Keputren yaitu Bapak Karno .

Pada saat jual beli obyek tanah melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah) dengan Akta Dibawah Tangan yang awalnya dilakukan secara lisan, karena pada saat itu para warga belum dapat membayar tunai dan akhirnya dilakukan pembayaran secara bertahap. Kemudian ketika pembayaran lunas diberi Surat Perjanjian ( Pelepeasan Hak Atas Tanah) .

Hambatan pertama yang terjadi didalam kasus ketiga ini disebabkan karena pada saat para warga ada yang telah melakukan pelunasan pembayaran dibuktikan dengan Surat Perjanjian (Pelepasan Hak Atas Tanah). Warga menghendaki untuk dilakukannya proses balik nama di Kantor Pertanahan. Namun pada saat akan melakukan pengurusan proses penandatanganan Akta Jual Beli baru diketahui terjadi sengketa antara ahli waris dari pihak istri Pertama R.Ay Moenoto (Martinah) dan dari pihak istri kedua R.Ay Moenoto

---

<sup>12</sup> Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Arkola, Surabaya, 2001, hal 148.

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Mula ,selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Tulugagung Pada Tanggal 20 Oktober, Pukul 14.00 WIB

(Karmiasih) . Baru diketahui bahwa ternyata pihak istri pertama beserta anak-anaknya tidak pernah menghendaki bahwa tanah keputren tersebut dijual kepada warga, namun uang jual beli baik yang sudah dibayar secara lunas maupun mencicil sudah masuk kepada pihak ahli waris istri kedua dan anak-anaknya dan tidak dapat diambil kembali.

Proses perjanjian jual beli tanah antara istri kedua R.Ay Moenoto (Karmiasih) dengan warga tanah keputren tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata memiliki 4 unsur yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dalam kasus ini R.Ay Moenoto (Karmiasih) selaku istri pertama dan sebagai penjual tanah keputren belum dapat memenuhi unsur suatu hal tertentu dimana hal tertentu tersebut berupa obyek tanah yang penetapan mengenai yang berhak mewaris tanah tersebut belum ditentukan. Dalam hal syarat obyektif, kalau syarat tersebut tidak terpenuhi, perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.<sup>14</sup>

Pihak penjual R.Ay Moenoto (Karmiasih) selaku istri pertama juga belum memenuhi syarat peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang telah diatur di dalam Pasal 43 (3) Jo Pasal 43 (4) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang menyatakan :

---

<sup>14</sup> Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, 1998, Jakarta, hal 20.

*Pasal 43 (4) : Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.”*

*Pasal 43 (5) : “ Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut”*

Untuk menyelesaikan hambatan pertama tersebut pihak dari istri Pertama (R.Ay Karmiasih) berserta anak-anaknya mengurus fatwa waris di Pengadilan Agama yang dapat dijadikan bukti. Pengadilan Agama berwenang mengeluarkan penetapan mengenai Pembagian harta peninggalan seorang pewaris yang beragama islam dan kewenangan tersebut telah diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor.3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Pengadilan Agama Surabaya (dikarenakan R.Ay Karmiasih) bertempat tinggal di Surabaya, **Menurut Fatwa Pengadilan Agama Surabaya Tentang Waris Damai No.: 554/Fatwa/I/1989.** Diterangkan dalam fatwa tersebut dinyatakan bahwa istri kedua R.Ay Karmiasih (R.Ay Moenoto) dan anak-anaknya yang beragama islam berhak mendapatkan harta warisan. Fatwa pengadilan tersebut hanya merupakan keterangan tentang penentuan siapa saja yang berhak mewaris. Namun dalam kasus ini pihak yang berhak mewaris menurut silsilah keluarga Raden Mas Moentot adalah ada kedua belah pihak yaitu istri Pertama (R.Ay Martinah) dengan istri kedua (R.Ay Karmiasih).

Hambatan kedua terjadi disebabkan karena dengan adanya sengketa antara Pihak Istri Pertama R.Ay Moenoto (Martinah) dengan Istri Kedua R.Ay Moenoto (Karmiasih) Pihak Pembeli yaitu Bapak Karno cs (Warga Tanah Keputren) tidak ada inisiatif untuk melakukan gugatan kepada pihak penjual yaitu Istri Kedua R.Ay Moenoto (Karmiasih). Bapak Karno cs (Warga Tanah Keputren) selalu pihak pembeli tidak ada inisiatif untuk

melakukan gugatan dan seolah-olah melepaskan haknya atas proses jual beli tanah tersebut.

Seharusnya disini warga mengajukan gugatan wanprestasi kepada istri kedua yaitu R.Ay Moenoto (Karmiasih), karena disini pihak penjual tersebut telah dengan nyata tidak melakukan prestasinya untuk memenuhi janjinya apabila para warga telah melunasi pembayaran jual beli tanah selanjutnya dapat dilakukan proses balik nama.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Di dalam kenyataan sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan di dalam perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, cidera janji tidak dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak melakukan sesuatu.<sup>15</sup>

Dalam suatu gugatan ada seorang atau lebih yang “merasa” bahwa haknya atau hak mereka telah dilanggar, akan tetapi orang yang “dirasa” melanggar haknya atau hak yang diminta itu, tidak mau dengan sukarela melakukan sesuatu yang diminta itu. Untuk penentuan siapa yang benar dan berhak, diperlukan adanya suatu putusan hukum. Disini hakim benar-benar berfungsi sebagai hakim yang mengadili dan memutus siapa diantara pihak-pihak tersebut yang benar dan siapa yang tidak benar.<sup>16</sup>

Dari analisis yang telah dijabarkan diatas maka R.Ay Moenoto (Karmiasih) selaku penjual memenuhi unsur-unsur wanprestasi yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi atau dilakukannya. Pihak penjual tidak dapat melakukan prestasinya yaitu

---

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, hal 19.

<sup>16</sup> Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hal 10.

apabila para warga telah melunasi pembayaran jual beli tanah keputren selanjutnyawarga dapat menandatangani Akta Jual Beli dan proses balik nama sertipikat hak atas tanah. Akibat tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh penjual tersebut maka disini warga tanah keputren selaku pembeli mengalami banyak kerugian dan disini warga harus mendapatkan ganti rugi tersebut atau uang yang telah dibayarkan warga harus dikembalikan oleh pihak penjual yaitu R.Ay Moenoto (Karmiasih)

## **E. PENUTUP**

Dari penelitian yang telah dilakukan diperoleh kesimpulan :

### **1. Proses Balik Nama Di Kantor Pertanahan**

Penyerahan berkas permohonan balik nama harus dilaksanakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut. Sesuai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

“selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahn untuk didaftar.”

### **2. Hambatan Dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

1. Hambatan dalam kasus pertama dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) tidak ada klausula tentang proses balik nama dan tidak ada kuasa menjual, penjual tidak diketemukan dan kekurangan berkas SKW.
2. Hambatan dalam kasus kedua pada saat jual beli oleh pemilik pertama kepada pemilik kedua tidak dituangkan dalam perjanjian jual beli secara tertulis dan penjual pertama (Maridjo) tidak diketemukan.

3. Hambatan dalam kasus ketiga adanya sengketa kepemilikan antar ahli waris dan para pembeli tidak ada inisiatif melakukan gugatan.

### 3. Upaya Penyelesaian Dalam Mengatasi Hambatan Dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli :

1. Upaya penyelesaian kasus pertama menghadirkan pihak penjual dan permohonan penetapan ahli waris.
2. Upaya penyelesaian kasus kedua pemilik tanah harus dihadirkan dan seharusnya pihak pembeli tanah kedua melakukan gugatan
3. Upaya penyelesaian Kasus Ketiga pihak penjual melakukan Permohonan Fatwa Pengadilan Agama dan seharusnya para warga melakukan gugatan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adriani Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2022, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, CitraAditya Bakti, Bandung
- Retonowulan, 2009, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung
- Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Tulungagung dan Bappeda Kabupaten Tulungagung,  
*Kabupaten Tulungagung dalam Angka Tulungagung Regency In figure 2012*,  
Tulungagung, 2012
- [bpn.go.id](http://bpn.go.id)
- [kab-tulungagung.bpn.go.id](http://kab-tulungagung.bpn.go.id)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah