

## TINJAUAN YURIDIS PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT DALAM JUAL BELI TANAH DI DESA BANGUNSARI KECAMATAN PATEBON KENDAL

Yusrina Handayani<sup>1</sup>, Sitta Saraya<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Fakultas Hukum Universitas Selamat Sri, Kendal  
Korespondensi : [rinamifta88@gmail.com](mailto:rinamifta88@gmail.com)

### ABSTRAK

Dalam KUH Perdata, tanah digolongkan sebagai benda-benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506 undang-undang ini. Oleh karenanya, ketika membeli tanah, yang berpindah bukan objeknya, melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Transaksi jual beli baru dikatakan sah apabila memenuhi syarat yang diatur oleh Pasal 1320 KUH Perdata, Sedangkan sebagai alat bukti terkuat dari kepemilikan tanah adalah Sertipikat, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat 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.

Dengan minimnya pengetahuan warga desa tentang pemahaman sertifikat tanah dalam jual beli, penulis mencoba menggali permasalahan yang ada guna mengetahui: awal mula warga mendapatkan tanah, proses balik nama yang dilakukan, dan hambatan yang ada untuk menyadarkan masyarakat, dan mencari solusi agar dapat terwujudnya pelaksanaan balik nama bukti kepemilikan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dan yuridis normatif. Penelitian ini menekankan pada fakta-fakta yang terjadi di lapangan dan mengkaji tentang perundang-undangan dengan teori-teori hukum yang ada.

**Kata Kunci :** Sertifikat, Jual Beli. Balik Nama.

### ABSTRACT

In the Civil Code, land is classified as immovable objects in accordance with Article 506 of this law. Therefore, when buying land, it is not the object that moves, but the right of ownership over the land. The sale and purchase transaction is only said to be valid if it meets the requirements stipulated by Article 1320 of the Civil Code, while as the strongest evidence of land ownership is a certificate, Article 32 paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997, a certificate is a certificate of proof of rights which is valid as a strong means of evidence regarding the physical data and juridical data contained therein, as long as the physical data and juridical data are in accordance with the data contained in the measurement letter and the land book in question.

With the lack of knowledge of villagers about the hospitality of land certificates in buying and selling, the author tries to explore the existing problems in order to find out: where the residents got the land, the process of changing the name was carried out, and the obstacles that existed to make the community aware, and looking for solutions so that the reverse implementation could be realized. Using a juridical empirical and normative juridical research method means research that emphasizes the facts that occur in the field and examines legislation with existing legal theories.

**Keywords:** Certificate, Sale and Purchase. Transfer of title.

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan objek benda yang rawan sengketa dari proses pembelian dan penjualannya itupun tidak mudah, karena berkaitan erat dan melibatkan banyak pihak oleh sebab itu memerlukan pengetahuan tentang hukum jual beli, pada perkembangannya tanah membiayai banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik. Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang atau benda dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli yang mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya sedangkan, jual beli tanah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.

Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, pertambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas, menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya. Sebagai tindak lanjut dari sebuah jual beli tersebut perlu dilakukan suatu tindakan guna mendapatkan kepastian hukum dalam hal kepemilikan hak atas tanah yaitu pengakuan berupa sertifikat hak milik. Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang melalui peraturan agraria harus di hadapan PPAT. Hal ini dimaksudkan agar nantinya akta dari jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak. Dalam prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari, seperti yang terjadi pada mayoritas warga Desa Bangunsari Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal yang mengalami hal tersebut yaitu dengan memiliki : Sertipikat tanah yang bukan atas nama sendiri, memiliki tanah tetapi tidak memiliki sertipikat, mengajukan balik nama sertipikat tetapi harus ditolak oleh Notaris dan Badan Pertanahan Nasional. Bertolak dari uraian diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut Kendala apakah yang dihadapi dalam pelaksanaan proses balik nama sertifikat di desa Bangunsari Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal saat ini.

## KERANGKA TEORITIK

### Implementasi

Nurdin Usman (2002) mengartikan implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap sempurna. Menurut nurdin usman, implementasi adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem, implementasi bukan sekedar aktivitas, tapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan, sedangkan menurut guntur setiawan, implementasi adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan proses interaksi antara tujuan dan tindakan untuk mencapainya serta memerlukan jaringan pelaksana, birokrasi yang efektif.

Dari pengertian-pengertian diatas memperlihatkan bahwa implementasi bermuara pada mekanisme suatu sistem. Berdasarkan pendapat para ahli diatas, maka dapat disimpulkan implementasi adalah suatu kegiatan yang terencana, bukan hanya suatu aktifitas dan dilakukan secara sungguh-sungguh berdasarkan acuan norma-norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan. Oleh karena itu, implementasi tidak berdiri sendiri tetapi dipengaruhi oleh objek berikutnya yaitu kurikulum, implementasi kurikulum merupakan proses pelaksanaan ide, program atau aktivitas baru dengan harapan orang lain dapat menerima dan melakukan perubahan terhadap suatu pembelajaran dan memperoleh hasil yang diharapkan.

### **Pelayanan Publik**

Pelayanan publik pengertian pelayanan publik menurut sinambela (2008) diartikan sebagai setiap aktivitas pemerintah terhadap masyarakat dalam menjalani sebuah kegiatan, dan hasilnya tidak selalu berbentuk barang tetapi juga jasa. Kualitas pelayanan publik pengertian mengenai kualitas pelayanan merupakan sifat dari penampilan produk atas kinerja yang merupakan bagian utama dari strategi organisasi (perusahaan) dalam rangka meraih keunggulan yang berkesinambungan, baik sebagai pemimpin pasar (pemerintah) ataupun sebagai strategi untuk terus berkembang. Ukuran kualitas pelayanan publik menurut sinambela (2008) pada dasarnya tujuan pelayanan publik adalah memuaskan masyarakat. Untuk mencapai kepuasan itu dituntut kualitas pelayanan prima yang tercermin dari : (a) Transparansi; (b). Akuntabilitas; (c).Kondisional; (d). Partisipatif; (e). Kesamaan hak dan; (f). Keseimbangan hak dan kewajiban.

### **METODE**

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan sosio-legal research. Pendekatan ini berusaha untuk melihat bagaimana rujukan legal formal diimplementasikan dalam realitas hidup yang menyangkut aspek-aspek yuridis. Maka itu analisis ini akan menggabungkan atau menginterseksikan analisis normatif dengan kajian ilmu lain, yakni pelayanan publik dalam struktur birokrasi. Identifikasi yang dilakukan dalam kajian sosio-legal research tidak sebatas teks, melainkan pula pendalaman terhadap konteks, yang mencakup segala proses, misal sedari “law making” (pembentukan hukum) hingga “implementation of law” (bekerjanya hukum). Label kajian-kajian sosio-legal telah secara gradual menjadi istilah umum yang meliputi suatu kelompok disiplin-disiplin yang mengaplikasikan perspektif keilmuan sosial terhadap studi hukum, termasuk diantaranya sosiologi hukum, antropologi hukum, sejarah hukum, psikologi dan hukum, studi ilmu politik peradilan, dan ilmu perbandingan (Tamanaha 1997)

### **DISKUSI**

#### **1. Kendala apakah yang dihadapi dalam pelaksanaan proses balik nama sertifikat di desa Bangunsari Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal saat ini ?**

##### **a. Prilaku Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan**

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan 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. Berdasarkan hasil penelitian penulis di desa Bangunsari kecamatan Patebon kabupaten Kendal bahwa, masyarakatnya masih banyak menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dengan akta di bawah tangan dan kondisi jual beli yang berpotensi sengketa. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya. Untuk terjadinya perjanjian ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak penjual mempunyai dua (2) kewajiban pokok yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain dan kedua tanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang ditentukan.

Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli:

- a) Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 UH Perdata).
- b) Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya.
- c) Tidak melanggar ketentuan *Landreform*.
- d) Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata. Jual beli dilakukan dihadapan kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya yang disebutkan diatas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Dari apa yang sudah dilakukan oleh mereka ternyata ini belum cukup untuk melakukan proses balik nama di kantor BPN, karena masih ada yang tertinggal yaitu pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh notaris atau PPAT sebagai syarat sekarang.

Apabila ada masyarakat yang ingin mendapatkan sertifikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama pembeli pada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan. Jual beli hak atas tanah sah secara hukum dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah jadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga. Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pembuatan akta jual beli juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua (2) orang saksi yang memenuhi syarat. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau dilakukan menurut hukum adat, maka berkaitan dengan pendaftaran tanah menurut UUPA yaitu pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Jadi untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor

Badan Pertanahan Nasional diperlukan suatu alat bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli yang menurut Pasal 37 ayat 1 bahwa alat bukti harus berupa akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

**b. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah tangan.**

Konflik pertanahan menjadi isu nasional karena jumlahnya yang tinggi dan banyaknya kendala dalam penyelesaiannya. Konflik pertanahan yang rumit dan tak kunjung mereda dewasa ini disebabkan kelemahan regulasi dan adanya kesalahan penerapan hukum pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti. a) Perlindungan terhadap Pihak Penjual Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. b) Perlindungan bagi pihak pembeli Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual.

**c. Faktor Penyebabkan Masyarakat Melakukan Jual Beli dengan Akta di Bawah Tangan**

Masalah jual beli tanah memang takkan pernah ada habisnya, dari sekian banyak permasalahan yang terjadi di masyarakat masalah akta di bawah tangan terbilang sebagai masalah yang cukup rumit, hal tersebut selain dikarenakan kurangnya perhatian pemerintah ataupun aparat terkait masalah tersebut, juga karena kesadaran dari pribadi masyarakat itu sendiri. Kurangnya pendidikan masyarakat atau minimnya pengetahuan mengenai hal tersebut memang menjadi kendala besar dalam mengurangi transaksi jual beli dengan akta di bawah tangan, selain hal tersebut masih banyak faktor lain yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. Adapun faktor penyebab sering dilakukannya jual beli tanah di bawah tangan, antara lain: 1. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku. 2. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah. 3. Tanah yang menjadi obyek jual beli belum bersertifikat, misalnya masih letter C dan belum di konversi. 4. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB). 5. Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih

dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan.6. Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal di luar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan di luar kabupaten atau provinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente, atau hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu. 7. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

### KESIMPULAN

Setelah Penulis membahas tentang masalah atau kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan proses balik nama sertifikat di desa Bangunsari Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal saat ini, maka ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Permasalahan atau kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan proses balik nama sertifikat di desa Bangunsari Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal saat ini, maka ditarik kesimpulan sebagai berikut :
  - a. Jual beli tanah dengan akta di bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli di buat dengan akta otentik, bukan di bawah tangan.
  - b. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu:
    1. Kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilaksanakan, dalam hal ini yang paling penting mengakui adalah pihak penjual. Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik.
    2. Apabila salah satu pihak menyangkali bahwa tidak pernah terjadi jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan
  - c. Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu:
    1. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku.
    2. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah
  - d. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB).
  - e. Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal di luar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan di luar kabupaten atau provinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente, atau hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.



- f. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

### DAFTAR PUSTAKA

- Kitab Undang Undang Hukum Perdata  
Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.  
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.  
Adjie,Habib , 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia* (Kumpulan Tulisan), Cetakan Kesatu, CV. Mandar Maju, Bandung (selanjutnya disingkat Habib Adjie II)  
Harsono,Boedi , 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan  
Radhite Oryza Dyara Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, (Cet.1, Yogyakarta : Buku Pintar, 2016)  
Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014)  
Soimin,Sudaryo , *Status Hak dan PembebasanTanah*, Edisi 1, (Cet.1, Jakarta : Sinar Grafika, 1994)  
Sutedi,Adriani, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*,Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)