

**PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK
DALAM JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS KANTOR NOTARIS DI SURAKARTA)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I Pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh :

YOGA SATRIA NUGROHO
C100140173

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK
DALAM JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS KANTOR NOTARIS DI SURAKARTA)**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh :

YOGA SATRIA NUGROHO
NIM : C.100.140.173

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final horizontal stroke, positioned above the printed name.

DARSONO SH., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK
DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi kasus kantor notaris di surakarta)**

Oleh :

**Yoga Satria Nugroho
NIM : C100140173**

Telah dipertahankan di depan oleh Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada Hari Kamis 31 Januari 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Darsono, S.H., M.H.
(Ketua Dewan Penguji) | : (.....) |
| 2. Septarina Budiwati, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji) | : (.....) |
| 3. Dr. Shallman, S.H., S.E., M.M., M.Kn
(Anggota II Dewan Penguji) | : (.....) |

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.H.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 6 Februari 2019

Penulis



YOGA SATRIA NUGROHO
C.100.140.173

**PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI
TANAH
(STUDI KASUS KANTOR NOTARIS DI SURAKARTA)**

Abstrak

Tujuan penelitian ini, yaitu; a) Untuk mengetahui proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah di notaris; b) Untuk mengetahui prosedur balik nama sertifikat di notaris. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu untuk memberikan gambaran seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang kebijakan penerapan peraturan yang ada. Hasil Penelitian yang diperoleh adalah prosedur balik nama sertifikat tanah pada jual beli telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa; "Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Kendala pada saat balik nama diantaranya adalah a) Pengertian sertifikat ganda atas tanah; b) Penerbitan sengketa sertifikat pengganti; c) tidak pernah membayarkan pajak bumi; d) Ketidaksesuaian antara nama dalam sertifikat dengan identitas dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjual. Berdasarkan beberapa kasus mengenai sertifikat hak atas tanah terungkap bahwasanya terhadap penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertipikat data-datanya tidak benar atau telah dipalsukan. Penerbitan suatu sertipikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, misalnya surat keterangan tersebut tidak luput pula dari pemalsuan, kadaluwarsa, bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif. Sertipikat semacam ini harus semestinya dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku.

Kata Kunci : Sertifikat Hak Atas Tanah, Sengketa Hak Atas Tanah, Proses Penyelesaian Hukum Litigasi dan Non Litigasi

Abstract

The purpose of this study, namely; a) To find out the process of returning the name of the certificate of ownership in the sale and purchase of land in the notary; b) To find out the procedure behind the name of the certificate in the notary. The method of approach used in this study is an empirical juridical approach. The type of research used is descriptive, namely to provide a detailed description as possible in a systematic and comprehensive manner regarding the policy of implementing existing regulations. The research results obtained are procedures for renaming land certificates on buying and selling according to the provisions of Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 stipulating that; "Transition of land rights and ownership rights over apartment units through buying and selling, exchanges, grants, income in the company and other legal deeds, unless the transfer of rights through auction can only be registered if proven by the deed made by the PPAT according to provisions of applicable laws and regulations ". Constraints at the time of turning the

name include a) Definition of double certificates on land; b) Issuance of substitute certificate disputes; c) never pay earth tax; d) Disagreement between the name in the certificate and the identity in the Seller Identity Card (KTP).Based on several cases regarding the certificate of land rights it was revealed that the issuance of certificates by the Land Office which turned out that the evidences as the basis for issuing certificates of data were incorrect or had been falsified. The issuance of a certificate is a process that requires the participation of several other agencies involved in issuing certificates that are needed as the basis of rights, for example, the certificate is not spared from forgery, expiration, and sometimes even incorrect or fictitious. This certificate must be canceled and declared invalid.

Keywords: Certificate of Land Rights, Land Rights Disputes, Process

1. PENDAHULUAN

Sejak pada tanggal 24 september 1960 diundangkanlah dan dimulai berlaku Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria dimuat dalam lembaran negara No. 104 tahun 1960, yang lebih terkenal dengan sebutan “Undang-undang Pokok Agraria” dan sering disingkat menjadi UUPA.

UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang di-maksudkan dengan jual-beli tanah. Tetapi biar pun demikian mengingat bahwa hukum agraria kita sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual-beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Yaitu menurut pengertian hukum adat.

Jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria atau hukum tanah. Sebab sebelum UUPA berlaku, ada dua pengertian jual-beli tanah. Satu menurut hukum barat, satu lagi menurut hukum adat.

Menurut KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1457).

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan, bahwa jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “penyerahan yuridis” (juridische levering), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

Beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta tersebut. Perbuatan hukum itu lazim disebut “balik nama” (terjemahan dari *overschrijving*), aktanya disebut “akta balik nama” dan pejabatnya “pejabat balik nama”.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual-beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Sebagai bukti bahwa telah terjadi jual-beli suatu hak atas tanah, PPAT membuat akta jual-beli.

Sebagai pembeli, tentu Anda harus bisa mengurus semua proses ini sendiri. Pengurusan sertifikat yang dimaksud adalah untuk mendapatkan SHM atau Sertifikat Hak Milik dimana SHM ini merupakan bukti kepemilikan terkuat atas tanah ataupun lahan lantaran sudah tidak ada campur tangan yang lain lagi atau kemungkinan untuk kepemilikan dari pihak lainnya. Status dari SHM ini pun juga tidak memiliki batas waktu. Ada baiknya proses balik nama ini segera dilakukan begitu akad jual beli telah disepakati sehingga bisa meminimalisir segala resiko di kemudian hari.

Seperti apa yang terjadi dalam kasus melakukan balik nama sertifikat berdasarkan kwitansi lunas dari Penjual atas pembelian tanah dan/atau bangunan. Beberapa orang menganggap hanya dengan menggunakan kwitansi lunas tersebut mereka sudah dapat melakukan balik nama sertifikat tanah yang mereka beli. Pada kenyataannya tidak semudah itu. Yang menjadi persoalan adalah jika si penjual sudah tidak bisa ditemui lagi atau sudah meninggal dunia, maka pembeli tersebut akan mengalami kesulitan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan dimaksud.

Pada prakteknya, untuk dapat melakukan balik nama (dalam hal ini peralihan hak) atas tanah dan/atau bangunan, harus dilakukan dengan cara tertentu, yaitu jual beli, hibah, tukar menukar, atau inbreng (pemasukan ke dalam suatu perusahaan).

Jika berdasarkan pemeriksaan tanah dan bangunan tersebut tidak bermasalah, proses jual beli dilakukan dengan pembuatan AJB (Akta Jual Beli) di kantor Notaris/PPAT. Jika penjual dan pembeli tidak sempat atau tidak mengerti proses dan tata cara pemeriksaan tanah sebagaimana dimaksud, penjual dan pembeli dapat meminta Notaris/PPAT untuk melakukan pemeriksaan tersebut sebelum dibuatnya AJB. AJB merupakan syarat untuk pencatatan balik nama sertifikat tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam pembuatan AJB, masing-masing pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak transaksi. Penjual wajib membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 5% dan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5%. Setelah pembuatan AJB dan pembayaran

pajak, maka Notaris/PPAT akan melakukan balik nama sertifikat di kantor pertanahan dan setelah itu tanah dan bangunan telah sah menjadi milik pembeli.

Perbuatan hukum yang dilakukan pembeli dan penjual yang melakukan jual beli dihadapan PPAT sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yaitu pada perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat 1 dan Pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang antara lain menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenag menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bahwa akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum.

Oleh karena itu pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan berdasarkan uraian diatas penulis terdorong untuk melakukan sebuah penelitian yang kemudian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH” (STUDI KASUS KANTOR NOTARIS DI SURAKARTA).**

Suatu penelitian dilaksanakan dengan tujuan agar dapat memberikan kegunaan jelas dan pasti. Berkaitan dengan masalah yang di uraikan diatas, penelitian ini memiliki tujuan yang ingin dicapai, yaitu; a) Untuk mengetahui proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah di notaris; b) Untuk mengetahui prosedur balik nama sertifikat di notaris.

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan “yuridis empiris”. Pendekatan Yuridis empiris yaitu mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain. Pertama mengambil data sekunder terlebih dahulu, untuk kemudian di lanjutkan untuk mengambil data primer yang diperoleh dari lapangan yang berkenaan tentang pelaksanaan balik nama sertifikat. Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu untuk memberikan gambaran seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang kebijakan penerapan peraturan yang ada.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Surakarta

Dijelaskan bahwa proses transaksi jual beli tanah melalui 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:

3.1.1 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.

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.

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).

Saat menghadap ke PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut antara lain sebagai berikut: Syarat yang dipersiapkan pihak penjual, antara lain:

- 1) Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di jual;
- 2) Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- 3) Kartu Keluarga (KK);
- 4) Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);

5) Surat Persetujuan pihak keluarga;

Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa. Syarat yang dipersiapkan pihak pembeli, antara lain:

- 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- 2) Kartu Keluarga (KK);
- 3) 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.

3.1.2 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 pemilik baru. Akta Jual Beli (AJB) dibuat di hadapan/di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

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.

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.

3.1.3 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. 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.

Berdasarkan penelitian berupa wawancara yang dilakukan oleh penulis terhadap notaris mengenai prosedur balik nama sertifikat tanah pada jual beli telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa: “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA : “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah tidak hanya berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup tetapi apabila pemilik tanah atau pewaris meninggal dunia,

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu: “Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat, Hak Milik terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembakaran hutan) atau timbulnya lidah tanah (*aanslibbing*)”. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum UUPA harus diubah (dikonversi) menjadi hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA.

3.2 Kendala-Kendala Yang Sering Terjadi Pada Saat Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Surakarta

Berdasarkan beberapa kasus mengenai sertipikat ha katas tanah terungkap bahwasanya terhadap penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertipikat data-datanya tidak benar atau telah dipalsukan. Penerbitan suatu sertipikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak,

misalnya surat keterangan tersebut tidak luput pula dari pemalsuan, kadaluwarsa, bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif. Sertipikat semacam ini harus semestinya dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku.

Pada Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 Kelemahan sistem negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut, sehingga sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat bukan mutlak. Hal ini menimbulkan pemikiran bahwa pendaftaran negatif tidak jaminan memberikan jaminan hukum yang kuat. Pada dasarnya perbedaan pokok sistem negatif dan positif dalam pendaftaran tanah adalah terletak pada pelaksanaan tanggung jawab atas resiko bilamana kelak terbukti bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan alasan hukum dipalsukan. Pada sistem positif resiko ini ditanggung negara berupa membayarkan ganti rugi kepada pihak penuntut yang terbukti haknya benar atau pada beberapa negara diserahkan pada lembaga penyedia dana jaminan (asuransi). Sedangkan pada sistem negatif, jaminan atas resiko samasekali tidak diberikan.

Pengertian sertifikat ganda atas tanah pada umumnya adalah suatu kejadian dimana sebidang tanah memiliki dua sertifikat tanah yang dimiliki oleh dua orang yang berbeda dan merasa dirugikan. Sengketa sertifikat ganda terjadi akibat kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) dalam hal melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada satu objek tanah yang mengakibatkan terjadinya penerbitan sertifikat tanah yang bertindih sebagian atau keseluruhan tanahmilik orang lain

Penerbitan sengketa sertifikat pengganti adalah permasalahan yang dikarenakan adanya pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah yang merasa sertipikat tanah miliknya hilang sehingga mendapatkan sertifikat pengganti padahal sertifikat asli dipegang pihak lain. Dalam hal ini pihak kantor pertanahan yang kurang cermat dalam meneliti.

Pada Akta IJB (Ikatan Jual Beli) Tanah yang dibuat oleh dan/dihadapan Notaris, 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.

Ketidak sesuaian antara nama dalam sertifikat dengan identitas dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjual, antara lain bisa terjadi karena terdapat kesalahan input data dalam sertifikat maupun dalam KTP nya. Hal ini biasanya terjadi pada pemilik sertifikat hak atas

tanah orang-orang tua yang memiliki nama ejaan lama/terdahulu. Sehingga sangat memungkinkan terjadinya suatu kesalahan dalam input datanya. Karena apabila dalam proses jual-beli sampai dengan proses balik nama itu terdapat ketidak sesuaian identitas pihak penjual, maka PPAT tidak mau/tidak berani untuk memproses jual-belinya dan PPAT meminta pihak penjual untuk membuat Surat Keterangan dari Kelurahan setempat.

Kasus yang biasanya terjadi pihak penjual selaku pemilik tanah tersebut ternyata sudah beberapa tahun tidak pernah membayarkan pajak bumi dan bangunan (PBB) yang harusnya wajib dibayarkan setiap tahun sekali. Karena adanya tunggakan dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) tersebut, maka pada saat pemilik tanah akan menjual tanah tersebut PPAT pasti akan melakukan pengecekan terlebih dahulu tentang status sertifikat tanah tersebut, dan dari proses pengecekan tersebut salah satunya mengecek terkait tentang pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB). Sehingga dapat diketahui jika ternyata pihak pemilik (penjual) memiliki tunggakan dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) tersebut.

Baik pajak yang harus dibayarkan oleh pihak penjual yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh). Maupun pajak yang harus dibayarkan pihak pembeli yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kasus yang biasanya terjadi pihak penjual selaku pemilik tanah tersebut ternyata sudah beberapa tahun tidak pernah membayarkan pajak bumi dan bangunan (PBB) yang harusnya wajib dibayarkan setiap tahun sekali. Karena adanya tunggakan dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) tersebut, maka pada saat pemilik tanah akan menjual tanah tersebut PPAT pasti akan melakukan pengecekan terlebih dahulu tentang status sertifikat tanah tersebut, dan dari proses pengecekan tersebut salah satunya mengecek terkait tentang pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB). Sehingga dapat diketahui jika ternyata pihak pemilik (penjual) memiliki tunggakan dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) tersebut.

Sama halnya dengan lembagalembaga pemerintahan yang lain, apabila kita hendak ingin mengurus atau ada keperluan dengan lembaga tersebut tentunya ada biaya yang harus dikeluarkan. Dalam hal ini mengenai prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan, 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.”*

Mengacu pada peraturan tersebut maka sebagai pemohon diwajibkan untuk membayar biaya yang telah ditentukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah RI NO.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Pasal 16 Ayat (2) yang menyebutkan *“tarif pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Pendaftaran untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) \text{ Rp. } 50.000,00.$ ”* Maka setiap pengerjaan dalam hal pelayanan di Kantor Pertanahan diatur sesuai ketentuanketentuan yang ada.

4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan

4.1.1 Proses Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Surakart

Berdasarkan penelitian berupa wawancara yang dilakukan oleh penulis terhadap notaris mengenai prosedur balik nama sertifikat tanah pada jual beli telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Saat menghadap ke PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut antara lain sebagai berikut: 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; Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa. 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.

Beberapa syarat yang harus ada dalam pembuatan Akta Jual Beli yaitu antara lain: a) Ada obyek yang akan dialihkan; b) Ada persetujuan dari kedua belah pihak; c) Surat kuasa apabila diperlukan; d) Melakukan pengecekan mengenai keaslian

sertifikat; e) Melunasi BPHTB; f) Akta dibuat 2 (dua) lembar asli dan 1 (satu) lembar salinan untuk pihak pembeli.

4.1.2 Kendala-Kendala Yang Sering Terjadi Pada Saat Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Surakarta

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis terhsdap kendala pada saat balik nama diantaranya adalah a) Pengertian sertifikat ganda atas tanah; b) Penerbitan sengketa sertifikat pengganti; c) tidak pernah membayarkan pajak bumi; d) Ketidak sesuaian antara nama dalam sertifikat dengan identitas dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjual.

Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor 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; e) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual yang masih berlaku dan di ligalisir pihak yang berwenang; f) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh); g) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); h) Bukti pelunasan pembayaraan Pajak Bumi dan Bangunan tahun Terakhir jika ada. Berdasarkan beberapa kasus mengenai sertipikat hak atas tanah terungkap bahwasanya terhadap penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertipikat data-datanya tidak benar atau telah dipalsukan. Penerbitan suatu sertipikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, misalnya surat keterangan tersebut tidak luput pula dari pemalsuan, kadaluwarsa, bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif. Sertipikat semacam ini harus semestinya dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku.

4.2 Saran

Diharapkan kedepannya baik para pihak, Notaris maupun Badan Pertahanan Nasional melakukan pengecekan terhadap sertifikat yang hendak di proses balik nama, sehingga tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Diharapkan kedepannya pihak Notaris dan Badan Pertanahan Nasionla memberikan akses yang mudah untuk melakukan proses balik nama atau penggantian hak milik.

Diharapkan kedepannya pihak Notaris mengupayakan langkah hukum jika terdapat para pihak yang melakukan pelanggaran hukum terkait pemalsuan sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

Perangin, Effendi, 1991, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.

Perangin, Effendi, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta

Saleh, K. Wantjik, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia

KUHPerdata

Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah RI NO.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional

PERKABAN RI NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan