



**PROSEDUR PENYELESAIAN KENDALA PRAKTIK BALIK NAMA SERTIPIKAT  
DALAM PENGUASAAN HAK ATAS TANAH  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 1/PDT.G/2024/PN NGB)**

Oleh

Viena Maysa<sup>1</sup>, Hendriani Parwitasari<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

Email: [vienamys@gmail.com](mailto:vienamys@gmail.com)

**Abstract**

*To provide protection and guarantee legal certainty for the rights of its citizens - both individual and public rights - to land, the government has emphasized the importance of registering land rights. The UUPA mandates the government to carry out a land registration program as outlined in Article 19 of the UUPA. According to the provisions of government regulation number 24 of 1997, agreements involving the transfer of land rights, including the sale and purchase of land, should be carried out before the Land Deed Official (PPAT). However, in the case of decision number 1/Pdt.G/2024/PN NGB, it is impossible to carry out a Deed of Sale and Purchase before the PPAT because the whereabouts of the certificate's owner are not known. The research method used in this research is normative juridical, which focuses on statutory regulations. In this article, we will discuss the legal consequences of buying and selling carried out under the hands and the status of land ownership for parties who have exercised physical control for more than 20 years as well as procedures for resolving obstacles to changing the name of a certificate based on court decision number 1/Pdt.G/2024/PN NGB.*

**Keywords:** Certificate, Rename, Land

**PENDAHULUAN**

Dalam rangka memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negaranya-baik hak perseorangan maupun publik-atas tanah, pemerintah telah menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah. Tujuan utama dibuatnya UUPA menjadikannya sebagai instrumen dasar bagi tegaknya kepastian hukum menyangkut hak atas tanah untuk seluruh rakyat Indonesia. Tindak konkrit mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak atas, UUPA memberikan mandat kepada pemerintah untuk melakukan program pendaftaran tanah yang dituangkan ke dalam Pasal 19 UUPA. Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa penguasaan atas tanah itu dapat dilakukan oleh perorangan atau badan hukum dengan penetapan jenis 'hak atas tanah' yang dikuasai seseorang. Hak atas tanah tersebut antara lain sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA misalnya: (1) hak milik; (2) hak guna usaha; (3) hak guna bangunan; (4) hak pakai; (5) hak sewa untuk bangunan; (6) hak membuka tanah; (7) hak memungut hasil hutan; atau (8) hak atas tanah lainnya yang ditetapkan undang-undang.<sup>1</sup>

Menurut ketentuan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, semestinya dilakukan di

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi*

*dan Pelaksanaannya*, Ed.rev, Cetakan ke-9, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003), hal. 286.



hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena itu dalam melaksanakan transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli harus datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT, untuk kemudian membuat Akta Jual Beli Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh Kepala BPN, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, termasuk akta jual beli tanah.

Apabila transaksi jual beli tanah terjadi di daerah yang belum/masih jarang terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka dapat menghadap ke camat dalam jabatan dan kapasitasnya selaku PPAT sementara. Hal yang perlu diperhatikan adalah oleh pihak penjual dan pembeli tanah adalah bahwa PPAT yang akan diminta membuat perjanjian jual beli tanah adalah PPAT yang tempat kedudukan dan kewenangannya meliputi daerah keberadaan tanah yang dijadikan sebagai objek transaksi jual beli tersebut. Jadi bukan PPAT yang kedudukan dan kewenangannya meliputi daerah keberadaan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Namun jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan/tidak dihadapan PPAT tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak tanah kecuali mendapat pengesahan dari pengadilan.<sup>2</sup>

Berdasarkan kronologi kasus dalam Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Ng. kasus ini bermula pada kegiatan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan oleh penggugat selaku pembeli dengan turut tergugat selaku penjual pada tanggal 01 januari 2000 senilai Rp60.000.000,00 yang dibayar secara tunai oleh penggugat kepada turut tergugat, yang objek tanah tersebut terletak di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau (di saat itu

berada di wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat) dengan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 224 atas nama SAJI selaku Tergugat dengan luas 7434 M2 (tujuh ribu empat ratus tiga puluh empat meter persegi).

Pada saat terjadinya jual beli tersebut penggugat menanyakan terkait status kepemilikan tanah tersebut, yang mana dalam sertipikat bukan atas nama turut tergugat melainkan atas nama Saji selaku tergugat. Namun turut tergugat meyakinkan penggugat bahwa tanah tersebut sudah dalam hak kepemilikannya atas dasar jual beli sebelumnya dengan tergugat secara langsung namun tidak dilajukan proses balik nama oleh turut tergugat. Oleh karena itu, setelah terjadinya pembayaran tanah maka terjadi pula peralihan hak kepada penggugat, yang mana penggugat telah mengelola dan merawat tanah selama lebih dari 20 tahun dengan iktikad baik dengan membelinya dari pihak turut tergugat.

Selama kurun waktu tersebut tidak pernah ada pihak yang keberatan atas penguasaan tanah perkara a quo tersebut oleh penggugat, dan selama itu pula penggugat juga berupaya mencari keberadaan tergugat dan/atau ahli warisnya guna meminta persetujuan untuk melakukan proses balik nama sertipikat. Namun, penggugat tidak pernah bertemu dengan tergugat dan/atau ahli warisnya sehingga penggugat terkendala dalam proses balik nama SHM atas nama tergugat tersebut ke atas nama Penggugat.

Karena tidak adanya kejelasan keberadaan Tergugat, maka penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri nanga bulik, Kalimantan tengah pada tanggal 8 Januari 2024 yang dalam posita gugatannya adalah memohon mejelis hakim untuk Mengizinkan Penggugat melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik 224 yang semula atas nama Tergugat (SAJI), untuk

<sup>2</sup> Eko Yulian Isnur, S.H., Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah, (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 65.



dibalik nama ke atas nama Penggugat (NAHUM) pada instansi yang berwenang.

Sejalan dengan kasus tersebut, ternyata terdapat kasus serupa yaitu pada Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.KPG dan Putusan Nomor: 291/Pdt.G/2021/PN.Smn yang pada inti amar kedua putusan tersebut adalah mengabulkan gugatan penggugat untuk melakukan proses balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat dan menyatakan sah jual beli tanah antara penggugat dan tergugat dan putusan tersebut dapat dijadikan pengganti akta PPAT guna syarat balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dikarenakan putusan memiliki kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal yang diuraikan tersebut, menjadi sebuah urgensi bagaimanakah akibat hukum terhadap jual beli atas tanah yang dilakukan di bawah tangan dan status kepemilikan tanah atas bagi pihak yang telah menguasai fisik tanah lebih dari 20 tahun secara berturut-turut dan bagaimana prosedur penyelesaian atas kendala balik nama sertipikat hak milik. Oleh sebab itu, jurnal ini ditulis dengan Judul Prosedur Penyelesaian Kendala Praktik Balik Nama Sertipikat Dalam Penguasaan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/Pn Ngb).

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normative. Pada pendekatan ini, seringkali hukum diinterpretasikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau sebagai kaidah norma yang merupakan patokan berperilaku manusia.<sup>3</sup> Metode yuridis normative dalam penelitian ini meninjau dan menganalisa permasalahan

yang menjadi objek penelitian yaitu permasalahan “balik nama sertifikat hak milik atas tanah” dalam jual beli hak atas tanah (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Ngb)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Akibat Hukum Jual Beli Yang Dilakukan Di Bawah Tangan dan Status Kepemilikan Tanah Bagi Pihak Yang Telah Melakukan Penguasaan Fisik Lebih dari 20 Tahun

UUPA membuat unifikasi hukum tanah yang didasarkan pada hukum adat. Meski UUPA tidak mengatur secara jelas tentang transaksi jual beli, bisa diartikan jual beli tanah menurut hukum nasional berdasarkan pada hukum tradisional.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah tindakan memindahkan hak atas tanah yang dilakukan secara terang dan tunai. Terang berarti bahwa adanya pemindahan hak tersebut harus dilakukan di depan kepala adat, yang berfungsi sebagai orang yang memastikan bahwa pemindahan hak tersebut berlangsung secara teratur dan sah, sehingga tindakan tersebut diketahui oleh masyarakat. Tunai berarti bahwa pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada waktu yang sama. Karena itu, tunai berarti harga tanah dibayar tunai atau baru dibayar sebagian. Jika pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat mengklaim berdasarkan terjadinya jual beli tanah, melainkan berdasarkan utang piutang.<sup>4</sup> Akan tetapi asas yang diterapkan dalam jual beli tanah yang dilakukan para pihak hanya asas tunai yaitu Penggugat membayar sejumlah Rp60.000.000,00 kepada turut tergugat, sedangkan asas terang tidak diterapkan karena jual beli tersebut tidak dilaksanakan dihadapan PPAT sebagaimana yang telah dijelaskan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.

<sup>3</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2006), hlm. 118.

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), hlm. 211



Jual beli tanah menurut hukum adat tidak termasuk perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut dan tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.<sup>5</sup>

Jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tetap sah meskipun hanya berdasarkan akta dibawah tangan (surat jual beli/penyerahan hak dan kwitansi). Hal itu didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”. Selanjutnya Yurisprudensi MA No. 123/K/Sip/1971, menyatakan bahwasannya, “pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi, artinya pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahhnya hak atas tanah dalam jual beli”. Dan menurut Boedi Harsono, “Jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah jadi hak miliknya berpindah dari penjual kepada si pembeli, asalkan jual beli tersebut memenuhi syarat-syarat materiil, yaitu pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.”<sup>6</sup>

Dalam kasus tersebut, bahwasannya jual beli yang dilakukan dibawah tangan oleh Penggugat dan Turut Tergugat telah memenuhi syarat materiil. Hal ini dibuktikan

dengan Penggugat selaku pembeli tanah berhak membeli tanah yang bersangkutan dengan memenuhi syarat untuk memiliki tanah tersebut. Dalam kasus ini hak yang ada adalah hak milik sehingga hanya Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang sudah ditetapkan oleh undang-undang yang boleh memperoleh hak milik. Dengan demikian Penggugat merupakan orang yang berhak memiliki status tanah tersebut dikarenakan seorang WNI, sehingga unsur ini telah terpenuhi. Kemudian Turut Tergugat selaku penjual juga berhak menjual tanah tersebut dan merupakan pemegang sah dari hak atas tanah tersebut dan tanah yang menjadi objek jual beli bukan merupakan tanah sedang dalam sengketa. Dalam kasus ini yang diperjualbelikan adalah tanah dengan alas hak milik nomor 15.06.03.36.1.00224 (SHM Nomor 244) yang semula atas nama Tergugat (SAJI). Berdasarkan analisis tersebut jual beli yang dilakukan dibawah tangan telah memenuhi syarat materiil dalam jual beli dan penggugat (Pembeli) telah dapat membuktikan dalil-dalilnya dan Turut Tergugat (Penjual) juga mengakui adanya jual beli yang dilakukan diantara mereka.

Sehubungan dengan status beralihnya hak kepemilikan tanah Penggugat berdasarkan UUPA dalam hukum adat, setiap warga negara Indonesia dapat menguasai tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi. Menguasai dan menggunakan tanah secara individual mengandung arti tanah yang bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan. Seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1),

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaranannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 76.

<sup>6</sup> Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah*, cet. 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1984), hlm. 79-80



pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat: (1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; (2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya”<sup>7</sup>

Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan: “penguasaan atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya”, sedangkan Pasal 32 ayat (2) menyebut: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan

yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”

Maksud penguasaan fisik secara beritikad baik dan terbuka adalah penguasaan fisik yang tidak didasarkan kepada tipu daya dan kebohongan, dimana orang yang menguasai fisik tanah tersebut tidak pernah mendapat komplain atau gangguan atau gugatan dari pihak manapun selama kurun waktu tersebut di atas.<sup>8</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas, Penggugat telah menempati tanah tersebut selama 24 tahun dan telah menunjukkan itikad baik dengan merawat tanah tersebut dan mencari keberadaan Tergugat/ahli waris Tergugat untuk melakukan proses balik nama, namun sayangnya Penggugat tidak mengetahui keberadaan tergugat/ahli warisnya dan selama Penggugat menduduki tanah tersebut tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, dengan begitu penggugat dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atau balik nama sertipikat secara mandiri tanpa memerlukan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dengan mengajukan permohonan izin pengesahan balik nama ke pengadilan. Hal ini sejalan dengan Pasal 95 Ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021 dalam penjelasannya menyatakan bahwa kenyataan penguasaan fisik dinyatakan dalam surat pernyataan yang terdapat keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang srrdah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak Tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.

<sup>7</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, (selanjutnya PP 24/97), PP No. 24 Tahun 1997, LN Nomor 59, TLN No. 3696, Ps. 24 ayat (2).

<sup>8</sup> Yustisia Setiarini Simarmata, Kedudukan Hukum Pihak Yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak Yang Belum Sempurna, *Indonesia Notary*, Volume 3, Article 8, (2021), hlm. 5



## 2. Prosedur Penyelesaian atas Kendala Balik Nama Sertipikat Jika Pemilik Sertipikat Tidak Diketahui Keberadaanya

Dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan bahwa Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sejalan dengan pasal tersebut, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 pengurusan surat kepemilikan hak atas tanah untuk rumah tinggal atau tempat usaha, diperlukan bukti-bukti tentang riwayat atau asal usul tanah yang dimintakan bukti surat kepemilikannya tersebut. Asal usul atau riwayat tanah dapat berupa hak turun-temurun karena waris, atau bukti peralihan hak karena sebab hibah, jual beli, sewa tanah atau bahkan pemberian hak negara. Berkaitan dengan pembuktian asal usul kepemilikan hak atas tanah, dibedakan dengan pembuktian riwayat atau asal usul tersebut ke dalam dua yaitu hak atas tanah baru dan hak atas tanah lama. Dalam kasus ini, hak atas tanah yang diperoleh adalah hak atas tanah lama, karena jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Turut Tergugat adalah dibawah tangan/tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Pembuktian hak atas tanah lama ditempuh dengan mekanisme sebagai berikut:

- a. untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama harus dibuktikan dengan, berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, atau oleh Kepala dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan

hak, pemegang hak, serta hak-hak pihak lain yang membebaninya.

- b. Apabila tidak, atau tidak lagi, tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam pembuktian hak atas tanah berdasar konversi hak-hak lama tersebut, maka pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik tanah yang bersangkutan, selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan para pendahulunya. Sebagai syarat, penguasaan tersebut harus dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai pihak yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya. Kemudian, penguasaan tersebut, baik sebelum maupun selama pengumuman, tidak lagi dipermasalahkan oleh masyarakat hukum atau desa/kelurahan yang bersangkutan, ataupun pihak lainnya.

Jika melihat dalam putusan nomor 1/Pdt.G/2024/PN Ngb Penggugat dapat melakukan peralihan hak milik dari nama Tergugat ke nama Penggugat dengan menunjukkan surat penguasaan fisik selama 24 tahun yang didukung dengan kesaksian dua saksi yang dipercaya. Selama tanah tersebut ditempati oleh Penggugat, Penggugat telah melakukan iktikad baik dengan merawat dan mencari keberadaan Tergugat/ahli waris tergugat dan tidak ada yang merasa keberatan atas tanah tersebut yang ditempati Penggugat serta Kepala Desa Bumi agung juga membenarkan penguasaan Penggugat atas tanah alas hak Sertifikat Hak Milik No. 224 sejak tahun 2001.

Kemudian, karena iktikad baik yang dilakukan Penggugat tidak berujung pada diketahuinya keberadaan Tergugat, sehingga tidak dimungkinkan untuk dilakukannya Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang dibuktikan dalam putusan nomor 1/Pdt.G/2024/PN Ngb



tersebut. Adanya putusan ini, dikarenakan Tergugat/ahli warisnya tidak pernah hadir dalam persidangan sehingga dapat diputuskan bahwa Tergugat menerima gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat dan pastinya dahulu sewaktu terjadinya jual beli tanah antara Tergugat sebagai penjual dan Turut Tergugat sebagai pembeli telah ada perundingan mengenai balik nama sertipikat, akan tetapi Turut Tergugat sebagai pembeli tidak langsung ke PPAT untuk mengurus balik nama. Sebelum dilakukannya balik nama, Turut tergugat menjual kembali tanah tersebut kepada Penggugat dengan dilakukan dibawah tangan.

Hal ini yang menyebabkan Penggugat kesulitan untuk melakukan balik nama akibat Tergugat selaku pemilik sah sertipikat tidak diketahui keberadaannya. Sehingga Penggugat tidak dapat memperoleh persetujuan Tergugat untuk melakukan balik nama. Karena jika Penggugat tetap melakukan balik nama tanpa persetujuan Tergugat maka dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Hal tersebut seperti ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2125 K/Pdt/1996, yang kaidah hukumnya menyatakan: "Perbuatan kreditur yang membalik nama tanpa seijin pemiliknya merupakan perbuatan melawan hukum dan karenanya batal demi hukum."<sup>9</sup> Oleh karena itu, Penggugat membutuhkan izin pengesahan dari pengadilan untuk melakukan balik nama sertipikat. Hal ini sejalan dengan penjelasan Pasal 95 Ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021

dan disebabkan karena kondisi tertentu ada juga peralihan hak atas tanah yang pihak-pihaknya tidak menyepakati secara damai, tidak ketahui keberadaannya, dan sebagainya, sehingga dibutuhkan adanya putusan pengadilan, karena suatu putusan sudah memiliki kekuatan hukum tetap.<sup>10</sup>

Pada prinsipnya, jika mengacu pada PP Nomor 24 Tahun 1997, jual beli tanah yang sudah bersertipikat seharusnya dilakukan secara resmi dihadapan PPAT agar memiliki kekuatan hukum dan didaftarkan ke kantor pertanahan baik langsung atau dengan kuasa PPAT. Adapun proses pembuatan akta jual beli (AJB) di Kantor PPAT adalah sebagai berikut:<sup>11</sup> Persyaratan pembuatan perjanjian jual beli dihadapan PPAT

- a. Pihak Penjual, diharapkan membawa:
    - Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual
    - Kartu Tanda Penduduk (KTP)
    - Bukti pembayaran PBB
    - Surat persetujuan suami/istri, bagi yang sudah berkeluarga
    - Kartu Keluarga (KK)
  - b. Pihak Pembeli, diharapkan membawa:
    - KTP
    - KK
    - Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai dihadapan PPAT atau alat pembayaran lainnya yang telah disepakati para pihak.
- 1) Persiapan pembuatan akta jual beli tanah
    - a. Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh), apabila harga jual tanah di atas Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) di bank atau kantor pos terdekat.

<sup>9</sup> Kreditur Balik Nama Sertifikat Tanpa Izin Anda (Pemilik), Apakah Sah?, tersedia pada <https://www.konsultanhukum.web.id/kreditur-balik-nama-sertifikat-tanpa-izin-anda-pemilik-apakah-sah/#:~:text=Jawaban:tersebut%20tidak%20dibenarkan%20secara%20hukum>, diakses pada 4 Desember 2024.

<sup>10</sup> Fathia Firli Rahma dan Prihati Yuniarlin, Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah

Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik, *UNES LAW REVIEW*, Vol. 6, No. 1, (2023), hlm. 648

<sup>11</sup> Eko Yulian Isnur, S.H., *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*,

(Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 66.



- b. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa, dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
- c. Surat pernyataan dari penjual bahwa, tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa. PPAT menolak pembuatan akta jual beli, apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.
- 2) Pembuatan akta jual beli tanah
- a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli, atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- b. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
- c. PPAT membacakan akta, dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut.
- d. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi, serta PPAT
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
- f. Kepada penjual dan pembeli, masing-masing diberikan salinannya.
- a. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
- b. Akta jual beli PPAT.
- c. Sertifikat hak atas tanah.
- d. KTP pembeli dan penjual.
- e. Bukti pelunasan pembayaran PPh.
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- 2) Pembeli mengajukan Sendiri  
Dalam hal pembeli mengajukan sendiri proses balik nama, maka berkas jual beli yang ada di PPAT diminta, untuk selanjutnya pembeli mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan, dengan melampirkan:
- a. Surat Pengantar dari PPAT
- b. Sertifikat asli.
- c. Akta jual beli dari PPAT.
- d. Identitas diri penjual, pembeli dan/atau kuasanya (melampirkan fotokopi KTP).
- e. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan kepada pihak lain.
- f. Bukti pelunasan SSBBPHTB.
- g. Bukti pelunasan SSP PPh.
- h. SPPT PBB tahun berjalan atau tahun terakhir. Bila belum memiliki SPPT, maka perlu keterangan dari lurah/kepala desa terkait.
- i. Izin Peralihan Hak
- j. Surat pernyataan calon penerima hak (pembeli), yang menyatakan:
- Bahwa pembeli dengan peralihan hak tersebut, tidak menjadi penerima hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - Bahwa pembeli dengan peralihan hak tersebut, tidak menjadi penerima hak atas tanah absentee (guntai).
    - Bahwa yang bersangkutan (pembeli) menyadari, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud di atas tidak, maka tanah berlebih atau tanah absentee tersebut menjadi objek landreform. Dengan kata lain, yang

Adapun proses balik nama sertipikat tanah dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:<sup>12</sup>

1) Menggunakan Jasa PPAT

Setelah membuat akta jual beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual beli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertifikat, selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut. Berkas yang diserahkan meliputi:

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 68





bersangkutan (pembeli) bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan tersebut tidak benar.

Setelah permohonan dan kelengkapan berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, baik oleh pembeli sendiri atau PPAT atas kuasa dari pembeli, maka Kantor Pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada pemohon. Selanjutnya, oleh Kantor Pertanahan akan dilakukan pencoretan atas nama pemegang hak lama, untuk kemudian diubah dengan nama pemegang hak baru.

Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam, serta diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang tersedia pada buku tanah dan sertifikat, dengan bibubuhi tanggal pencatatan serta ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam waktu 14 (empat belas hari) pembeli dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli, di Kantor Pertanahan terkait.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Akibat hukum jual beli yang dilakukan di bawah tangan dan status kepemilikan tanah bagi pihak yang telah melakukan penguasaan fisik lebih dari 20 tahun dalam kasus Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Ngb adalah jika disandarkan pada prinsip jual beli tanah dalam hukum adat, jual beli harus dilakukan secara "terang" (di hadapan kepala adat) dan "tunai" (pembayaran dilakukan saat transaksi). Namun, jika hanya prinsip tunai yang diterapkan tanpa prinsip terang, transaksi tetap dapat dianggap sah jika memenuhi syarat materiil. Menurut putusan Makamah Agung, jika para pihak memenuhi syarat materiil yaitu penjual dan pembeli memiliki hak untuk melakukan jual beli tanah yang sudah bersertipikat dan tanah

tidak dalam sengketa maka jual beli tanah tersebut tetap dianggap sah. Dalam kasus tersebut, amar putusan hakim juga menyatakan jual beli dibawah tangan yang dilakukan Penggugat dan Turut tergugat adalah sah. Kemudian, penguasaan fisik selama 20 tahun berturut-turut yang dilakukan Penggugat dapat menjadi dasar pendaftaran hak atas tanah, selama penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan tidak ada pihak yang keberatan dari pihak lain. Keterlibatan saksi juga menjadi perlu untuk memperkuat klaim penguasaan fisik tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 95 Ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021.

Prosedur Penyelesaian atas Kendala Balik Nama Sertipikat Jika Pemilik Sertipikat Tidak Diketahui Keberadaannya adalah dilihat terlebih dahulu mengenai asal usul tanah tersebut, karena untuk mengurus surat kepemilikan hak atas tanah, diperlukan bukti mengenai riwayat atau asal usul tanah. Bukti ini dapat berupa hak turun-temurun, hibah, jual beli, sewa, atau pemberian hak negara. Pembuktian dibedakan menjadi hak atas tanah baru dan hak atas tanah lama. Dalam kasus ini, hak yang diperoleh adalah hak atas tanah lama. Pembuktian hak atas tanah lama dilakukan dengan bukti tertulis, keterangan saksi, dan pernyataan yang dianggap cukup oleh Panitia Ajudikasi atau Kepala dalam pendaftaran tanah dan jika bukti tidak lengkap, hak dapat dibuktikan melalui penguasaan fisik tanah selama 20 tahun atau lebih, dengan syarat dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka. Dalam putusan nomor 1/Pdt.G/2024/PN Ngb, Penggugat dapat melakukan peralihan hak milik dengan menunjukkan bukti penguasaan fisik selama 24 tahun, didukung oleh kesaksian dua saksi. Penggugat telah beritikad baik dalam merawat tanah dan mencari keberadaan Tergugat dan tidak ada pihak yang keberatan atas penguasaan fisik tanah tersebut. Namun Penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan balik nama sertifikat karena tidak mengetahui keberadaan Tergugat, yang merupakan pemilik



sah sertifikat. Jika Penggugat melakukan balik nama tanpa persetujuan Tergugat, hal itu dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 2125 K/Pdt/1996. Karena kondisi tersebut, Penggugat membutuhkan izin pengesahan dari pengadilan untuk melakukan balik nama sertipikat. Di sisi lain, pada prinsipnya, jika mengacu pada PP Nomor 24 Tahun 1997, jual beli tanah yang sudah bersertipikat seharusnya dilakukan secara resmi dihadapan PPAT agar memiliki kekuatan hukum dan didaftarkan ke kantor pertanahan baik langsung atau dengan kuasa PPAT.

#### SARAN

Sebaiknya dalam melakukan kegiatan jual beli tanah dilakukan dengan prosedur yang sesuai, dimulai dari pemeriksaan dokumen-dokumen tanah dan para pihak, kemudian dilakukan dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, serta segera dilakukan pendaftaran dan peralihan hak balik nama di kantor pertanahan setempat agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- [2] Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah
- [3] Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev, Cetakan ke-9, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003).
- [4] R. Subekti & Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan 28 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996).
- [5] Isnur, Eko Yulian, S.H., *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2012).
- [6] Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2006).
- [7] Soekanto, Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983)
- [8] Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008)
- [9] Adiwinata, Saleh, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah*, cet. 1, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1984), hlm. 79-80
- [10] Rahma, Fathia Firlil dan Prihati Yuniarlin, Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik, *UNES LAW REVIEW*, Vol. 6, No. 1, September 2023
- [11] Simarmata, Yustisia Setiarini, Kedudukan Hukum Pihak Yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak Yang Belum Sempurna, *Indonesia Notary*, volume 3, article 8, (2021),
- [12] Winandra, Desvia, & Hanafi Tanawijaya Penerapan Asas Terang dan TunaiI dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt), *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 3 Nomor 2, Desember 2020, hlm. 9
- [13] Muchamad Satria Endriana dan Widhi Handoko, “Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang”, Program Studi Magister Kenotariatan FH Universitas Diponegoro, *NOTARIUS*, Volume 15 Nomor 1 (2022), hlm. 208.
- [14] Kreditur Balik Nama Sertifikat Tanpa Izin Anda (Pemilik), Apakah Sah?, tersedia pada <https://www.konsultanhukum.web.id/kre>



---

[ditur-balik-nama-sertifikat-tanpa-izin-  
anda-pemilik-apakah-  
sah/#:~:text=Jawaban:,tersebut%20tid  
ak%20dibenarkan%20secara%20huk  
um](#), diakses pada 4 Desember 2024.



.....  
**HALAMAN INI SENGAJA  
DIKOSONGKAN**