ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES JUAL BELI TANAH UNTUK DILAKUKAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK
(Studi Putusan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla)

(SKRIPSI)

Oleh

NUR HANIFA

(2152011111)

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025

ABSTRAK

ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES JUAL BELI TANAH UNTUK DILAKUKAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Putusan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla)

Oleh

Nur Hanifa

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayarkan harga yang telah diperjanjikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata. Transaksi jual beli sering berujung sengketa di Pengadilan. Seperti hal nya sengketa jual beli hak atas tanah yang sertifikat kepemilikannya belum dibalik namakan yang menjadi objek dalam penelitian ini.

Jenis penelitian ini bersifat deskriptif, dengan pendekatan yuridis normatif. Data yang digunakan adalah data sekunder sebagai data pendukung yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan studi dokumen dengan pengolahan data melalui pengumpulan, klasifikasi dan sistemasi data. Setelah data terkumpul kemudian di analisis secara kualitatif untuk memperoleh suatu kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan bahwa penyelesaian sengketa jual beli tanah hak atas tanah yang sertifikat kepemilikannya belum dibalik namakan dilakukan melalui sidang pengadilan. Penggugat mengajukan gugatan terhadap tergugat (penjual) dan turut tergugat (Kantor ATR/BPN Kalianda) atas tanah yang sudah dibelinya, namun belum sempat dibalik namakan karena pihak tergugat tidak diketahui keberadaannya. Majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat secara keseluruhan, menyatakan bahwa surat jual beli tanah dan kepemilikan tanah seluas 3.445 m² adalah sah dan berkekuatan hukum. Hakim juga memberikan hak kepada penggugat untuk melakukan peralihan hak sertifikat tanah, serta menghukum tergugat untuk tunduk pada putusan ini.

Kata Kunci: Balik Nama, Hak Milik, Proses Jual Beli, Sertifikat

ABSTRACT

ANALYSIS OF DISPUTE RESOLUTION IN LAND SALE AND PURCHASE PROCESS TO BE CARRIED OUT CHANGE OF NAME ON OWNERSHIP CERTIFICATE (Study Decision Number 49/Pdt.G/2023/PN.Kla)

By

Nur Hanifa

One of the legal acts of transferring land rights is by buying and selling land. Buying and selling is an agreement by which one party binds himself to hand over an object and the other party to pay the agreed price, as regulated in Article 1457 of the Civil Code. Buying and selling transactions often end in disputes in court. Such as the dispute over the sale and purchase of land rights whose certificate of ownership has not been changed to another name, which is the object of this study.

Thia type of research is descriptive, with a normative legal approach. The data used is secondary data as supporting data collected through data collection, classification and systematization. After the data is collected, is is then analyzed qualitatively to obtain a conclusion.

Based on the results of the research and discussion, the settlement of land sale and purchase disputes over land rights whose ownership certificates have not been transferred to another name is carried out through a court hearing. The plaintiff filed a lawsuit against the defendant (seller) and co-defendant (ATR/BPN Kalianda Office) for land that had been purchased, but had not been transferred to another name because the defendant's whereabouts were unknown. The panel of judges granted the plaintiff's lawsuit in its entirety, stating that the land sale and purchase agreement and ownership of 3,445m² of land were valid and legally binding. The judge also gave the plaintiff the right to transfer the land certificate rights, and sentenced the defendant to submit to this decision.

Keywords: Buying and Selling Process, Certificates, Ownership Rights Ownership Rights, Transfer of Names

ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES JUAL BELI TANAH UNTUK DILAKUKAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Putusan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla)

Oleh:

NUR HANIFA

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar

SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Keperdataan

Fakultas Hukum Universitas Lampung

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025

Judul Skripsi	:	**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES JUAL BELI TANAH UNTUK DILAKUKAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Putusan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla)**
Nama Mahasiswa	:	Nur Hanifa
No. Pokok Mahasiswa	:	**2152011111**
Bagian	:	Hukum Keperdataan
Fakultas	:	Hukum

MENYETUJUI,

1. Komisi Pembimbing

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP. 197404132005011001

Dewi Septiana, S.H., M.H.
NIP. 198009192005012003

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP. 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Dr. Ahmad Zazili, S. H., M. H.** .....

Sekretaris/Anggota : **Dewi Septiana, S.H., M.H.** .....

Penguji
Bukan Pembimbing : **Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.** .....

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Fakih, S. H., M. S.
NIP 19641218 198803 1002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **23 April 2025**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : **Nur Hanifa**

NPM : 2152011111

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES JUAL BELI TANAH UNTUK DILAKUKAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Putusan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla)**" adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah di atur dalam Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 02 Tahun 2024.

Bandar Lampung, 23 April 2025

Nur Hanifa

NPM : 2152011111

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama lengkap Nur Hanifa. Penulis dilahirkan pada tanggal 13 Desember 2003 di Bandar Lampung. Penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Ahmad Mardin Nur dan Ibu Dyna Mariana. Penulis menyelesaikan Pendidikan di Taman Kanak-Kanak (TK) Kartika II-6 (Persit) Bandar Lampung pada tahun 2008, Sekolah Dasar (SD) Kartika II-5 (Persit) Bandar Lampung pada tahun 2015, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Kartika II-2 (Persit) Bandar Lampung pada tahun 2018, dan Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 2 Bandar Lampung pada tahun 2021. Penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Mandiri Masuk Perguruan Tinggi Negeri Bagian Barat (SMMPTN-Barat). Selama menjadi mahasiswa, penulis mengikuti organisasi yaitu, sebagai anggota Himpunan Mahasiswa (HIMA) Perdata Fakultas Hukum Univeristas Lampung. Kemudian, penulis mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Unila pada tahun 2024 Periode Januari – Februari selama 40 hari sebagai Wakil Koordinator Desa di Desa Kagungan Dalem, Kecamatan Menggala, Kabupaten Tulang Bawang.

MOTO

"Dan mohonlah pertolongan (kepada Allah) *dengan sabar dan salat. Dan* (salat) *itu sungguh berat kecuali bagi orang-orang yang khusyuk.*

(Q.S Al Baqarah: 45)

"It will Pass, everything you've gone through it will pass"

(Rachel Vennya)

"Sometimes the process is paintful and hard, but Allah's plan is always the best"

(Nur Hanifa)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahi Rabbil 'Alamin atas Ridho Allah SWT. dan dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua Orang Tuaku Tercinta

Ayahku Ahmad Mardin Nur, dan Bundaku Dyna Mariana.

Terima Kasih telah membesarkan dan mendidikku dengan penuh cinta dan kasih sayang, yang setia mendengarkan keluh kesah serta memberikan nasihat dan dukungan untuk menggapai cita-cita dan masa depan yang cerah, serta selalu mendoakan aku agar senantiasa diberikan kemudahan dan kelancaran dalam setiap langkahku menuju keberhasilan.

SANWACANA

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur kehadirat Allah SWT., yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Jual Beli Tanah Untuk Dilakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik (Studi Putusan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla)" sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Bagian Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Saya sebagai penulis telah melakukan yang terbaik, namun saya sadar akan kemungkinan adanya kekurangan dalam penulisan skripsi ini, maka dari itu saya sangat mengharapkan segala saran dan kritik yang membangun dari seluruh pihak demi kepentingan pengembangan dan penyempurnaan skripsi ini.

Penyelesaian skripsi ini tidak dapat terlepas dari adanya kontribusi dari berbagai pihak. Atas segala bentuk dukungan, bimbingan, dan saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik, saya sampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;

2. Bapak Dr. Ahmad Zazili ,S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung dan selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan banyak masukan dan saran, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Jurusan Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan banyak masukan dan saran, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
5. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, dan pengarahan selama proses penulisan skripsi ini;
6. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran, dan pengarahan selama proses penulisan skripsi ini;
7. Bapak Ahmad Saleh, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu atas arahan yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Lampung, yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi penulis;
9. Para Staff Karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, yang telah memberikan bantuannya selama proses pemberkasan seminar;
10. Kepada Sahabatku Para Perempuan Tabah, Khaila, Sandrina, Farah, Jasmine, Muthia, yang telah menjadi teman seperjuangan penulis di kampus. Terima

Kasih telah menjadi teman yang baik, untuk saling support sampai di akhir perkuliahan penulis;

11. Kepada Sahabatku Soraya, Shifa, Pingkan, Triana, Amel, yang telah menjadi sahabat penulis sejak penulis duduk di bangku sekolah sampai saat ini. Terima Kasih telah memberikan dukungan, motivasi dan kebersamaannya selama ini kepada penulis;
12. Kepada Fridolin, yang telah menemani penulis sampai saat ini. Terima Kasih telah memberikan dukungan semangat, perhatian dan segala bantuan hingga akhir kepada penulis;
13. Kepada Teman 40 hariku, Grace, Winda, Dina, Depus, Terima Kasih atas support dan dukungan nya kepada penulis, dan sudah menjadi teman sekaligus keluarga kecil penulis;
14. Kepada Teman-Teman seperjuanganku di Fakultas Hukum Universitas Lampung yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima Kasih atas kebersamaan, berbagai ilmu dan pengalaman;
15. Terima Kasih kepada keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Jurusan Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan saya pengalaman dan pelajaran akan arti dari rasa kekeluargaan dan kebersamaan yang sebenarnya;
16. Terakhir, Terima Kasih kepada diriku sendiri Nur Hanifa. Terima kasih telah berjuang untuk sampai di titik ini. Terima Kasih telah berjuang sampai detik ini walaupun banyak pasang surut yang terjadi selama penyusunan skripsi ini. Terima Kasih telah selalu melibatkan Tuhan dan Orang Tua dalam segala hal;

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas segala jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada saya. Pada akhirnya, saya menyadari walaupun skripsi ini telah disusun dengan sebaik mungkin, tidak akan menutup kemungkinan adanya kesalahan yang mengakibatkan skripsi ini belum sempurna, namun saya sangat berharap skripsi ini akan membawa manfaat bagi siapapun yang membacanya dan bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung, 23 April 2025
Penulis

Nur Hanifa

DAFTAR ISI

ABSTRAK ..... **ii**
ABSTRACT ..... **iii**
HALAMAN JUDUL ..... **iv**
HALAMAN PERSETUJUAN ..... **v**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **vi**
PERNYATAAN ..... **vii**
RIWAYAT HIDUP ..... **viii**
MOTO ..... **ix**
PERSEMBAHAN ..... **x**
SANWACANA ..... **xi**
DAFTAR ISI ..... **xv**
I. PENDAHULUAN **1**
1.1 Latar Belakang Masalah 1
1.2 Rumusan Masalah 8
1.3 Ruang Lingkup 8
1.4 Tujuan Penelitian 8
1.5 Kegunaan Penelitian 8
II. TINJAUAN PUSTAKA **10**
2.1 Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah 10
2.1.1 Pengertian Sengketa Tanah 10
2.1.2 Bentuk-Bentuk Sengketa Tanah 12
2.1.3 Faktor-Faktor Terjadinya Sengketa Tanah 14
2.1.4 Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah 16
2.2 Tinjauan Umum Tentang Proses Jual Beli 19
2.2.1 Pengertian Proses Jual Beli 19
2.2.2 Syarat-Syarat Sahnya Jual Beli 22
2.2.3 Unsur-Unsur Jual Beli 24
2.2.4 Pelaksanaan Jual Beli 25
2.3 Tinjauan Umum Tentang Balik Nama Sertifikat 28
2.3.1 Pengertian Balik Nama Sertifikat 28
2.3.2 Dasar Hukum Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat 29
2.3.3 Jenis-Jenis Sertifikat 30
2.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Milik 32
2.4.1 Pengertian Hak Milik 32
2.4.2 Peralihan dalam Hak Milik 34
2.4.3 Ketentuan-Ketentuan dalam Hak Milik 36
2.5 Kerangka pikir 38

III. METODE PENELITIAN 39
3.1 Jenis Penelitian..... 39
3.2 Tipe Penelitian 40
3.3 Pendekatan Masalah..... 40
3.4 Data dan Sumber Data 40
3.5 Metode Pengumpulan Data..... 41
3.6 Metode Pengolahan Data 41
3.7 Analisis Data..... 42
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 43
4.1 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Sengketa dalam Proses Pengesahan Jual Beli Tanah..... 43
4.2 Dasar Pertimbangan Hakim dalam Melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla 47
4.3 Akibat Hukum dalam Melalukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla 55
V. PENUTUP..... 59
5.1 Kesimpulan 59
5.2 Saran 60
DAFTAR PUSTAKA..... 61

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peranan yang penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karena disinilah manusia hidup, melanjutkan keturunannya, serta melakukan berbagai aktivitas di atas tanah sehingga setiap manusia selalu berhubungan dengan tanah. Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, pertambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya.[1] Seiring kemajuan zaman, kebutuhan akan memiliki sebuah tanah menjadi tinggi dikarenakan tingginya nilai dan manfaat tanah, itu yang menimbulkan penambahan permasalahan di bidang pertanahan makin tinggi dan juga menimbulkan terjadinya kecurangan dalam hal legalitas kepemilikan tanah.[2]

Tanah mempunyai peranan yang penting bagi warga Indonesia, selain itu tanah memiliki nilai serta harga yang tinggi. Pasalnya, tanah telah dinobatkan akan selalu mempunyai hubungan yang terikat dengan manusia dengan kata lain tidak dapat dipisahkan dengan manusia.[3] Maka dari itu, tanah juga dapat menjadi penyebab utama terjadinya pertikaian antar individu. Penyebab adanya konflik antar individu pada umumnya terjadi oleh karena semakin banyaknya kepentingan di diri antar

---

[1]Boedi Harsono, 2010, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Djambatan, hlm 70.

[2] IGN. G. Susila, 2014, *Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda*, Malang, Universitas Brawijaya Press

[3] Arba, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 7.

individu yang kemudian dapat menyebabkan munculnya suatu pertikaian yang terjadi antar satu sama lain.[4] Seiring kemajuan zaman, kebutuhan akan memiliki sebuah tanah menjadi tinggi dikarenakan tingginya nilai dan manfaat tanah, itu yang menimbulkan penambahan permasalahan di bidang pertanahan makin tinggi dan juga menimbulkan terjadinya kecurangan dalam hal legalitas kepemilikan tanah.[5] Maka dari itu dalam sengketa yang menyangkut tentang kecurangan di bidang pertanahan itu dapat diatasi dengan melakukan pendaftaran tanah.

Tanah adalah apa yang menjadi dasar bagi penciptaan manusia, sementara sebagian lainnya mengenal tanah adalah sebagai bahan bangunan. Tanah merupakan suatu harga diri dan warisan. Menurut Boedi Harsono, bentuk peralihan hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu : Pertama beralih. Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang hak nya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah maka ahli warisnya memperoleh tanah tersebut. Kedua dialihkan. Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu bisa berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, atau hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat.[6]

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

---

[4] Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, hlm 4.

[5] IGN. G. Susila, 2014, *Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda*, Malang, Universitas Brawijaya Press

[6] Urip Santoso, 2012, *Jual-Beli Tanah Hak Milik yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi*, Perspektif, Volume XVii No. 2 Edisi Mei

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah itu sendiri untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepada pemegang hak atas tanah itu akan diberikan tanda bukti berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Balik Nama atau yang dikenal dengan Sertifikat Tanah. Sertifikat tanah itu sangat penting untuk dimiliki oleh pemilik tanah tersebut dengan tujuan sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah untuk mengantisipasi adanya kecurangan yang ada di bidang pertanahan.[7] Di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menjelaskan bahwa tujuan sertifikat tanah merupakan alat bukti atas kepemilikan tanah yang terkuat, walaupun tidak mutlak.[8]

Salah satu hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak milik atas tanah dimana hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Terkuat merupakan jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya "tanda bukti hak" sehingga memiliki kekuatan. Terpenuhi maksudnya hak milik memberi wewenang kepada yang punya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.[9]

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 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.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat

---

[7] Adrian Sutedi, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika.

[8] Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 1.

[9] Effendi Perangin, 1994, *Suatu Telah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm 237.

kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Balik nama sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada menerima pengalihan.[10] Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. "Beralih" maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sementara itu "dialihkan" menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut. Jual beli tanah seharusnya dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, namun pada kenyataanya setelah proses jual beli yang dilakukan, pembeli tidak segera melakukan proses balik nama pada sertifikat hak atas tanah yang telah dibelinya. Karena pembeli menganggap bahwa dengan penyerahan uang dan barang, proses balik nama pada sertifikat tanah tidak mendesak untuk dilakukan sehingga dapat dikatakan bahwa pembeli hanya menguasai tanah yang telah dibelinya secara fisik sedangkan nama kepemilikan yang tercatat pada sertifikat masih atas nama penjual tanah.

Permasalahan tersebut terjadi antara lain apabila sewaktu-waktu penjual mengingkari bahwa telah terjadi jual beli tanah ataupun jika penjual meninggal dunia atau tidak diketahui keberadaannya. Proses jual beli tanah yang tidak diikuti dengan proses balik nama pada sertifikat tanah dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang tidak kecil, peluang terjadinya sengketa terbuka

[10] Effendi Perangin, 1994, *Suatu Telah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm 1.

dengan pihak ketiga maupun dengan para ahli waris, tidak jarang terjadi. Pentingnya melakukan proses balik nama pada sertifikat tanah setelah proses jual beli bertujuan untuk mendapatkkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.[11] Untuk memperoleh kekuatan hukum, memerlukan pengesahan pejabat kepala kantor pertanahan yang berwenang, karena akan digunakan sebagai tanda bukti.[12]

Sejak terjadinya kesepakatan tetap maka perjanjian jual beli baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.[13] Selain perbuatan tawar menawar, apabila terjadi kesepakatan kedua belah pihak dalam penggantian balik nama akta tanah dari nama penjual menjadi nama pembeli, maka pembeli memiliki hak untuk pembalikan nama akta tanah tersebut dan penjual berkewajiban untuk memenuhi perjanjian kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut. Balik nama sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang didalam isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan telah menyerahkan uang pembayaran, akan tetapi tidak dapat dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian dalam jual beli tanah adalah perjanjian timbal balik, dimana maksudnya sebagai penjual memiliki kewajiban untuk memenuhi hak dari pembeli yakni dengan menyerahkan kebendaan. Begitu juga sebaliknya pembeli memiliki kewajiban untuk memenuhi kewajiban dari penjual yakni dengan menyerahkan pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Apabila salah satu dalam kedua hal tersebut tidak terpenuhi maka tidak terjadi perikatan dalam jual beli.

---

[11] Galuh Listyoni, 2015, *Akibat Penundaan Proses Balik Nama Sertifikat Dalam Perjanjian Jual Beli Atas Tanah*, Jurnal Hukum, Vol 1, No 1, diakses pada 2 Oktober 2020, Pukul 14:05 WIB.

[12] Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm 72.

[13] Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm 317.

Akan tetapi dalam suatu perjanjian tidak selamanya berjalan sesuai dengan yang diinginkan oleh para pihak. Perjanjian jual beli tanah dapat timbul permasalahan yang menyebabkan terjadinya sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.[14]

Apabila dalam melaksanakan hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli tidak sesuai maka akan muncul suatu sengketa. Suatu sengketa hukum atas tanah biasanya bersifat adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan atau prioritas, dan adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Sengketa tersebut akan muncul apabila memenuhi salah satu sifat tersebut, pihak yang merupakan penggugat merasa dirugikan seperti tidak terpenuhi haknya oleh tergugat maka dapat melakukan penuntutan ke pengadilan.[15]

Permasalahan atau sengketa tanah adalah permasalahan yang sering terjadi dimana mana dan terus menerus. Karena dengan meningkatnya jumlah manusia maka semakin banyak orang yang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Permasalahan sengketa dalam jual beli tanah yang sering terjadi di masyarakat adalah permasalahan sengketa tanah yang belum melakukan balik nama serifikat hak milik. Salah satu kasus jual beli yang terjadi dalam kehidupan masyarakat merujuk pada putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla, yaitu sengketa yang terjadi terkait jual beli tanah, dimana penjual mengikatkan perjanjian dengan menjualkan tanahnya kepada pembeli dengan harga sesuai dengan kesepakatan bersama. Dalam kesepakatan tersebut pembeli membayarkan secara lunas kepada penjual. Pembeli memenuhi kewajibannya dengan membayarkan langsung secara lunas kepada penjual dihadapan Saksi dan Perangkat Desa.

---

[14] Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta, Liberty, hlm 7.

[15] Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Konflik*, Yogyakarta, Tugujogja Pustaka, hlm 2.

Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Pembeli telah memegang Sertifikat Hak Milik No 1719 Tahun 2012 atas nama Saiful Anwar dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh pembeli. Seiring berjalannya waktu pembeli hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No 1719 Tahun 2012 atas nama Saiful Anwar namun diketahui Saiful Anwar tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Saiful Anwar atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat.

Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas tanah objek sengketa. Pembeli merasa hak nya dirugikan karena tidak dapat menguasai tanah tersebut secara seutuhnya. Penggugat mencari Tergugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut, namun keberadaan Tergugat yang semula beralamat di Desa Cinta Mulya hingga sekarang ini tidak diketahui keberadaannya maka Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap tanah tersebut tanpa kehadiran Tergugat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.[16]

Jika dicermati jenis perkara ini dapat dikategorikan sebagai konflik kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Konflik ini terjadi karena Tergugat (Penjual) tidak diketahui keberadaannya sehingga mengakibatkan Penggugat (Pembeli) hanya memiliki tanah secara fisik (*de facto*) tetapi tidak secara yuridis (*de jure*). Sedangkan hukum pendaftaran tanah di Indonesia hanya menjamin kepastian hukum data fisik dan yuridis yang tercatat dalam sertifikat sebagai tanda bukti hak.

[16] Putusan Pengadilan Negeri Kalianda No. 49/Pdt.G/2023/PN.Kla

1.2 Rumusan Masalah

Adapun permasalahan dalam penulisan skripsi ini, terdiri dari :

1. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa dalam proses pengesahan jual beli tanah?
2. Apa dasar pertimbangan hakim dalam menentukan putusan nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla?
3. Apa saja akibat hukum dari putusan nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla?

1.3 Ruang Lingkup

Pada penelitian ini ruang lingkup penelitian terdiri ruang lingkup bidang ilmu dan kajian pembahasan. Ruang lingkup dalam bidang ilmu pada penelitian ini adalah hukum keperdataan, yang terutama lebih spesifik yaitu penyelesaian sengketa dalam proses jual beli tanah untuk dilakukan balik nama sertifikat hak milik.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasakan rumusan masalah diatas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa dalam proses pengesahan jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam menentukan putusan nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari putusan nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla.

1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan atau manfaat dapat diambil dari penelitian ini yaitu dari kegunaan secara teoritis dan secara praktis, antara lain :

1. Kegunaan Teoritis

Dapat menambah pengetahuan dan wawasan dalam ilmu pengetahuan untuk masyarakat luas tentang bidang ilmu hukum terutama Hukum Perdata. Selain itu memberikan kontribusi terhadap akademisi dan para praktisi untuk pengetahuan dibidang hukum keperdataan terutama hukum terhadap proses jual beli tanah untuk dilakukan balik nama sertifikat hak milik.

2. Kegunaan Praktis

Hal ini dapat menjadikan sebagai bahan untuk studi,literatur,untuk para akademisi. Selain itu juga membantu penulis dapat menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum keperdataan khususnya hukum terhadap penyelesaian sengketa tanah dalam pengesahan jual beli untuk dilakukan balik nama sertifikat hak milik, sekaligus sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana hukum pada bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah

2.1.1 Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya komplek dan multi dimensi.[17]

Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.[18] Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan.

Menurut Rusmadi Murad[19] sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi

---

[17] Sumarto, 2012, *"Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI"* disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI, hlm 2.

[18] Hadimulyo, 1997, *"Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan"*, Jakarta, ELSAM, hlm 13.

[19] Rusmadi Murad, 1999, *"Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah"*, Bandung : Alumni, hlm 22-23.

keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

1. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak.
2. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Sedangkan menurut Prof. Boedi Harsono, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.[20]

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.[21]

---

[20] Boedi Harsono, 2005, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Jakarta, Djambatan, hlm 18.

[21] Lihat Pasal 1 butir Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa[22] : Sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, disebutkan bahwa : Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

2.1.2 Bentuk-Bentuk Sengketa Tanah

Menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tipologi kasus/konflik pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

Hasim Purba dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk yaitu :

a. Sengketa Horizontal yaitu : antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.

[22] Lihat Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

b. Sengketa Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pemerintah, dan
c. Sengketa Horizontal- Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di backup pemerintah (oknum pejabat) dan preman.[23]

Sedangkan menurut BPN RI secara garis besar tipologi konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi sepuluh bagian yaitu :

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.

2. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.

4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.

5. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.

6. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.

7. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan

[23] Hasim Purba, 2010, *"Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan"*, Jurnal Law Review, V. X No 2. UPH, hlm 167.

mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dan tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.

8. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

2.1.3 Faktor-Faktor Terjadinya Sengketa Tanah

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah.[24] Konflik pertanahan sudah mengakar dari zaman dulu hingga sekarang, akar konflik pertanahan merupakan faktor yang mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan. Akar permasalahan konflik pertanahan penting untuk diidentifikasi dan diinventarisasi guna mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan.

Salah satu bidang yang mengatur tata kehidupan warga Negara yang juga tunduk pada hukum yaitu bidang pertanahan. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dijabarkan dalam UUPA yang telah mengatur masalah keagrariaan/pertanahan di Indonesia sebagai suatu peraturan yang harus dipatuhi. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak- hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.[25]

---

[24] Syaiful Azam, 2003, *"Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria"*, Makalah Fakultas Hukum USU_Digitized by USU Digital Library, hlm 1.

[25] Elfachri Budiman, 2005, "*Peradilan Agraria (Solusi Alternatif Penuntasan Sengketa Agraria)*", Jurnal Hukum USU Vol. 01. No. 1, hlm 74.

Jika dilihat secara faktual landasan yuridis yang mengatur masalah keagrariaan/pertanahan tidak sepenuhnya dilaksanakan dengan konsekuen dengan berbagai alasan yang sehingga menimbulkan masalah. Sumber masalah/konflik pertanahan yang ada sekarang antara lain[26] :

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata.
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah non pertanian.
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonominya lemah.
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat.
5. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang ha katas tanah dalam pembebasan tanah.

Secara garis besar, Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut[27] :

1. Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh : ha katas sumber daya agrarian termasuk tanah) kepentingan procedural, maupun kepentingan psikologis.

2. Konflik structural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, kontrol kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat Kerjasama.

3. Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, idiologi atau agama/kepercayaan.

4. Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi

---

[26] Elfachri Budiman, Bandingkan dengan Noer Fauzi Rachman, *"Rantai Penjelas Konflik-Konflik Agraria yang Kronis, Sistematik, dan Meluas di Indonesia"*, Jurnal Ilmiah, hlm 75.

[27] Maria S.W. Sumardjono, 2008, *"Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya"*, Jakarta, Kompas, hlm 112-113.

yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negative.

5. Konflik data yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.
6. Konflik Selanjutnya, penyebab yang bersifat umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan kedalam dua faktor yaitu : faktor hukum dan faktor non hukum.

2.1.4 Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan permasalahan yang sering ditemui oleh masyarakat, namun dibalik frasa Sengketa Tanah dapat dipastikan terdapat sebuah penyelesaian atau biasa disebut penyelesaian sengketa tanah. Berikut terdapat penyelesaian sengketa atas tanah diantaranya :

A. Melalui jalur Pengadilan atau Litigasi

Jalur litigasi atau pengadilan merupakan prinsip-prinsip dalam penyelesaian sebuah sengketa. Adanya jalur tersebut menandakan telah terbentuknya wujud negara hukum. Jalur litigasi atau pengadilan harus menganut sistem kekuasaan hakim yang merdeka. Maksud dari kata merdeka adalah tidak adanya sebuah intervensi dari subjek dan Lembaga apapun yang bisa mengubah keputusan pengadilan. Penyelesaian dalam jalur litigasi ini dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa.

Adapun yang perlu dilakukan oleh kedua belah pihak dalam memakai jalur ini harus menyampaikan sebuah gugatan dalam bentuk tertulis kepada kepaniteraan Pengadilan Negeri Setempat sesuai Pedoman HIR atau Hukum Formil Perdata. Tujuannya agar pengadilan tersebut memiliki wewenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut.

B. Jalur diluar Pengadilan atau Non-Litigasi

Jalur Di luar Pengadilan atau Non-Litigasi biasa juga disebut Alternative Dispute Resolution (ADR). Non-litigasi merupakan penyelesaian sengketa dengan menggunakan cara yang berbeda dari jalur litigasi. Model dari jalur ini adalah

sistem kekeluargaan dan musyawarah sesuai dengan sila ke-4 Pancasila, berbeda dengan jalur pengadilan atau litigasi yang memakai sistem menang dan kalah sehingga dapat menimbul sengketa baru yang terus berlanjut untuk memperebutkan kemenangan. Jalur Non-Litigasi lebih mengedepankan win- win solution atau menyelesaikan masalah dengan sebuah solusi. Jalur non-litigasi menjadi jalur pertama dalam menyelesaikan sebuah sengketa, terlebih lagi pada saat ingin melayangkan gugatan ke pengadilan, bahkan biasanya ketika sudah mengajukan gugatan ke pengadilan maka hakim pengadilan tersebut akan memberikan ajuran untuk melakukan mediasi terlebih dahulu. Adapun mediasi merupakan salah satu bagian dari Penyelesaian sengketa melalui jalur Non-Litigasi.

Penyelesaian melalui jalur pengadilan terbilang sangat mudah dan cepat dibandingkan jalur pengadilan. Selain alasan tersebut juga, penyelesaian diluar pengadilan mendapatkan solusi atau sebuah jawaban yang baik diantara para pihak sehingga tidak menimbulkan sebuah sengketa khususnya sengketa tanah yang berkepanjangan. Adapun penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi terbagi dari beberapa bagian diantaranya :

1. Negosiasi (Negotiation) Negosiasi merupakan suatu cara penyelesaian sengketa diluar Pengadilan/Alternative Dispute Resolution (ADR). Negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya adalah agar tercapai sebuah kesepakatan untuk sebuah permasalahan/konflik. Penjelasan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa negosiasi adalah penyelesaian sengketa yang sifatnya bipartite (lebih dari satu pihak). Hasil dari negosiasi berupa penyelesaian kompromi (compromise solution) yang tidak mengikat secara hukum.

Umumnya negosiasi digunakan dalam sengketa yang tidak terlalu pekik, dimana para pihak masih beritikad baik dan bersedia untuk duduk bersama membicarakan/menyelesaikan masalah. Dalam melakukan negosiasi ada beberapa hal yang harus dimiliki atau dikuasai oleh pihak-pihak yang bernegosiasi (negosiator), yaitu:

1. Pengetahuan dan keterampilan.
2. Itikad baik dalam menyelesaikan sengketa.
3. Kemampuan untuk memberikan solusi yang baik/adil.

a. Konsiliasi (conciliation) Konsiliasi adalah upaya yang ditempuh untuk mempertemukan keinginan pihak yang berselisih agar para pihak sepakat menyelesaikan konflik/sengketa. Menurut Oppenheim, Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya ke suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk mengartikan atau menjelaskan fakta-fakta untuk mencapai suatu kesepakatan guna penyelesaian konflik.[28]

Proses konsiliasi ada seorang yang netral untuk menengahi kedua belah pihak yang bersengketa (konsiliator), yang dipilih dan disepakati oleh kedua belah pihak. Konsiliator harus dapat menyelesaikan perselisihan dalam kurun waktu paling lama tiga puluh hari kerja sejak menerima permohonan/permintaan penyelesaian konflik.

Apabila dalam proses konsiliasi ditemukan kata damai antara kedua belah pihak, maka akan dibuatkan sebuah perjanjian damai yang akan ditandatangani kedua belah pihak yang bersengketa yang selanjutnya akan didaftarkan pada pengadilan wilayah hukum dimana kesepakatan damai tersebut dibuat. Tujuan pendaftaran perjanjian damai tersebut adalah apabila ada pihak yang tidak mentaati perjanjian damai tersebut, pihak lain dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan tempat perjanjian tersebut didaftarakan.

b. Mediasi (mediation) Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang sifatnya independen (netral), dimana penengah tidak memiliki kekuatan/kewenangan mengambil keputusan yang sifatnya mutlak. Penyelesaian Konflik/Sengketa dengan cara mediasi adalah bentuk dari kesepakatan kedua belah pihak untuk memilih seseorang sebagai seorang mediator.

---

[28] Elza Syarief, 2012, *"Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan"*, Jakarta, Kepustakaan Populer Gramedia, hlm 249.

c. Arbitrase (arbitration) Pasal 1 Ayat (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa djielaskan bahwa, “arbiter adalah seseorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh pengadilan negeri atau lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalu arbitrase”.

Hal penyelesaian secara arbitrase, setelah kedua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk menyelesaikan sengekta secara arbitrase maka majelis arbiter menentukan dalam putusannya mengenai hak dan kewajiban para pihak jika hal ini tidak diatur dalam perjanjian mereka. Putusan arbitrase harus didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri paling lambat 30 hari setelah Putusan tersebut diucapkan, apabila ketentuan tersebut tidak dilaksanakan maka Putusan Arbitrase dinyatakan tidak dapat dilaksanakan. Putusan Arbitrase bersifat final dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak. Putusan Arbitrase dilaksanakan apabila sudah melalui pemeriksaan oleh ketua pengadilan negeri yang selanjutnya akan dilakukan eksekusi melalui persetujuan ketua pengadilan negeri.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Proses Jual Beli

2.2.1 Pengertian Proses Jual Beli

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457 sebagai berikut :

“jual beli adalah suatu persetujun dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Menurut M. Yahya Harapah yang dimaksud dengan jual beli adalah : "suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak) dan pihak lain bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya".[29]

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantisa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal kedua bagi kedua belah pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi pengikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik suatu terhadap lainnya dan karna itu pula maka jual beli dimasukan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.[30]

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual belikan. Dengan, demikian yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala suatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.

Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tentram yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual berikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntunan dari suatu pihak. Jadi barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik berupa tuntunan maupun beban.

---

[29] M. Yahya Harapah, 1996, *SegiSegi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung, hlm 6.

[30] Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm 7.

Seperti yang telah dijelaskan bahwa perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik yang ada di tangan penjual. Pemindahan hak milik baru terjadi pada saat dilakukannya suatu perbuatan hukum yang dinamakan "penyerahan" (levering) secara yuridis. Jenis- jenis penyerahan berbeda-beda menurut macamnya benda yang akan diserahkan. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis, yaitu :

a. Penyerahan barang bergerak, penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya.[31]

b. Penyerahan barang tidak bergerak, penyerahan barang tidak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual belinya.

c. Penyerahan piutang atas nama penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang yaitu akta cessie.[32] Kekuatan pembuktian pada jual beli tanah ialah dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang ditunjuk oleh undang-undang yaitu PPAT, sehingga jual beli mengenai hak atas tanah ini memiliki pembuktian yang kuat untuk dilakukan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional apabila dalam jual beli tersebut dibuktikan dengan akta otentik.

Jual beli tanah yang dilakukan dengan prosedur hukum yang sesuai, maka akan memiliki alat pembuktian yang sah yaitu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat suatu akta tanah, sehingga kebeneran mengenai jual beli tanah tersebut pun dapat diakui oleh pihak manapun.

Jual beli tanah dibawah tangan adalah jual beli tanah yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli tanpa melibatkan pejabat yang berwenang untuk pembuatan akta jual beli sebagai pembuktian bahwa telah diadakannya jual beli tanah. Akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdata adalah akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-

[31] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,op.cit., Pasal 612.
[32] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,op.cit., Pasal 613.

tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Jual beli yang dilakukan di bawah tangan biasanya dituangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat suatu akta dan isi perjanjian tersebut hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut yang mana kekuatan akta dibawah tangan ini hanya antara para pihak tersebut.

Pembuktian dari jual beli tanah dibawah tangan ini bisa berupa surat perjanjian yang hanya ditanda tangani oleh para pihak ataupun dengan menggunakan selembar kwitansi yang diberi materai yang ditanda tangani oleh para pihak. Akta di bawah tangan ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna sebagaimana akta otentik.

Dalam jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan alat pembuktian berupa akta atau kwitansi yang dibubuhi tanda tangan para pihak diatas materai ini, maka tidak dapat dilakukan pendaftaran tanah untuk melakukan proses balik nama pada sertifikat tanah tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional karena alat pembuktian berupa akta dibawah tangan atau kwitansi ini tidak memiliki kekuatan seperti akta otentik.

2.2.2 Syarat Sahnya Jual Beli

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah “adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya satu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal”.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari ha katas tanah itu yang disebut pemilik.

b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.

c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetapi berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah :

a. Hak Milik
b. Hak Guna Usaha
c. Hak Guna Bangunan
d. Hak Pakai

A. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli

di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah :

1. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dam pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
2. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
3. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja tanggal 3 di tanda tanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.[33]

2.2.3 Unsur-Unsur Jual Beli

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsesual yang menjiwai hukum perjanjian hukum perdata, perjanjian jual beli itu sudah tercipta pada saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, maka tercapainya perjanjian jual beli.

Unsur dalam jual beli mengacu pada ketentuan atau kesepakatan yang harus diperhatikan dalam transaksi jual beli. Dalam Jual beli ini melibatkan kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi, yaitu penjual dan pembeli, untuk mencapai kesepakatan mengenai harga dan kondisi transaksi. Unsur-unsur penting dalam jual beli meliputi :

1. Adanya penjual : Penjual adalah pihak yang menawarkan barang untuk dijual.
2. Adanya pembeli : Pembeli adalah pihak yang mengakui untuk membeli

---

[33] [33]Erza Putri, 2020, "*Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah*",.(online), (http://erzaputri.blogspot.com/diakses 1 april)

barang yang dijual.

3. Adanya barang : Barang yang menjadi objek transaksi harus ada dan harus dapat diidentifikasi.
4. Adanya ijab qabul : Ijab qabul mencakup kesepakatan mengenai harga dan kondisi transaksi antara penjual dan pembeli.

Dalam jual beli, unsur dalam jual beli memastikan bahwa kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi mencapai kesepakatan mengenai harga dan kondisi transaksi, sehingga proses jual beli berlangsung dengan baik dan tanpa kesulitan.

Adapun Unsur-unsur dalam jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) meliputi :

1. Adanya kesepakatan mengenai barang dan harga antara penjual dan pembeli.
2. Terdapat objek jual beli yang jelas dan dapat diidentifikasi.
3. Kedua pihak yang terlibat dalam transaksi memiliki kemampuan atau kecakapan hukum yang memadai.
4. Adanya keabsahan dan kejelasan objek jual beli, termasuk hak milik dan kondisi barang yang dijual.
5. Terdapat proses peralihan ha katas barang yang dijual terjadi dengan jelas dan segera.

Dalam transaksi jual beli, keberadaan dari unsur-unsur ini memastikan prosesnya berjalan secara lancar. Jika persyaratan-persyaratan tersebut tidak tidak terpenuhi maka transaksi jual beli tersebut dianggap tidak sah menurut hukum perdata.

2.2.4 Pelaksanaan Jual Beli

Pelaksanaan jual beli adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Didalam pasal tidak memberikan batasan yang jelas, karena disatu sisi terlalu luas dan disisi lain kurang lengkap. Kata “pelaksanaan” disini terlalu luas pengertiannya, karena seakan-akan semua perbuatan termasuk didalamnya.

Secara garis besar di indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada buku ke III Tentang Perikatan. Dalam Pasal 1233 KUHPerdata dinyatakan sumber dari perikatan yaitu perikatan yang lahir dari persetujuan dan perikatan yang

lahir dari Undang-Undang. Sesuai dengan materi penelitian penulis, pembahasan akan lebih terfokus pada perikatan yang lahir dari persetujuan dan lebih terperinci mengenai pelaksanaan jual beli. Namun sekilas penulis akan menjabarkan apa yang dimaksud dengan perikatan yang timbul dari Undang-Undang.[34]

Pasal 1352 KUHPerdata menetukan bahwa perikatan-perikatan yang dilahirkan oleh Undang-Undang sebagai akibat dari perbuatan orang. Sehubungan dengan hal ini hendaknya diperhatikan bahwa dari Undang-Undang saja tidak akan timbul perikatan. Untuk terjadinya perikatan berdasarkan Undang-Undang harus selalu dikaitkan dengan suatu kenyataan atau peristiwa tertentu. Dengan kata lain untuk timbulnya perikatan selalu disyaratkan terdapatnya kenyataan hukum. Selain perikatan yang lahir dari Undang-Undang tersebut, pelaksanaan jual beli merupakan sumber perikatan lainnya.

Pengertian pelaksanaan jual beli diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi “persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pelaksanaan jual beli dapat berlaku atau tidak ditentukan berdasarkan syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang ditentukan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

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

Pelaksanaan jual beli merupakan sumber perikatan lainnya, dinyatakan sumber dari perikatan yaitu perikatan yang lahir dari persetujuan dan perikatan yang syarat sah yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata :

1. Adanya kesepakatan dan kehendak
2. Wewenang berbuat

Berdasarkan syarat sahnya diatas tersebut dapat dikatakan dua syarat yang pertama,

[34] Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015

dinamakan syarat-syarat subjek, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan pelaksanaan jual beli, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif, karena mengenai pelaksanaan jual belinya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.[35] Selanjutnya mengenai unsur-unsur yang terdapat suatu pelaksanaan jual beli, dimana j. Satrio memaparkan bahwa dalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu sebagai berikut :

A. Unsur Essensisalia

Unsur yang selalu ada, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, tidak mungkin ada. Misalnya suatu sebab yang halal merupakan unsur essensialis untuk adanya pelaksanaan, seperti dalam pelaksanaan jual beli harga dan barang yang disepakati kedua belah pihak harus ada.

B. Unsur Naturalia

Unsur yang oleh diatur Undang-Undang, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Misalnya kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan dapat disampingkan atas kesepakatan kedua belah pihak.

C. Unsur Accidentalia

Unsur yang ditambahkan oleh para pihak yang Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Misalnya dalam pelaksanaan jual beli, benda-benda perlengkapan tertentu bisa dikecualikan.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi unsur pokok dari pelaksanaan jual beli adalah barang dan harga. Dimana adanya barang dan harga yang hendak dijual ditentukan oleh sejumlah harga. Hal ini berarti bahwa suatu pelaksanaan jual beli tanah tidak akan akan terjadi jika tidak adanya barang yang menjadi obyeknya dan harga sebagai pembayaran serta penyerahan dari penjual kepada pembeli. Sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada dasarnya adalah suatu pelaksanaan yang dibuat secara lisan

[35] Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia Publishing, hlm 7.

antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam pelaksanaan tersebut telah dicapai secara lisan semata mata para pihak dalam pelaksanaan jual beli tanah yaitu penjual dan pembeli memliki hak dan kewajiban masing-masing. Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia mengatur hal yang menjadi hak dan juga kewajiban dari para penjual dan pembeli.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Balik Nama Sertifikat

2.3.1 Pengertian Balik Nama Sertifikat

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.[36]

Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.[37] Adanya surat-surat jual beli, belum

---

[36] Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta Timur, Sinar Grafika, hlm 86.

[37] Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014, "*Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel)"*, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), hlm 98-100.

tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.[38]

Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, maka jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktik jual beli tanah ini dijumpai istilah Balik Nama. Untuk tanah yang telah bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka selanjutnya akan dilakukan proses balik nama. Yang dimaksud disini adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Pelaksanaan proses balik nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai maka pada sertifikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama pembeli, sedangkan nama pemilik lama dicoret. Dengan demikian proses Balik Nama telah selesai dilakukan sehingga pembeli telah sah sebagai pemiliktanah yang baru. Proses ini biasanya berlangsung kurang lebih 3-4 minggu pada Kantor Pertanahan setempat.[39]

2.3.2 Dasar Hukum Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat

Pasal 33 ayat 3 UUD Tahun 1945 “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasanya di tugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”

---

[38] Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah, Jakarta*, Visi Media, hlm 43.

[39] https://lagowari.wordpress.com/2011/01/03/pengertian-tentang-balik-nama-dalam-kaitannya-dengan-aktajual-beli-tanah diakses pada 10 Mei 2017

A. Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, terutama Pasal 53 yang berbunyi (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut di usahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

B. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan ini mengatur lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran tanah, termasuk pengalihan hak atas tanah yang salah satunya dilakukan dengan melakukan balik nama pada sertifikat tanah.

Peraturan Pemerintah ini mengatur prosedur administrasi yang harus dilalui dalam pengalihan hak atas tanah, termasuk balik nama.

C. Ketentuan dalam Pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010 yang berbunyi :

a. Bahwa untuk melaksanakan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang pelayanan publik dan dalam rangka menyesuaikan perkembangan dan tuntutan kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pertanahan perlu penyempurnaan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 tentang penyederhanaan dan percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan untuk jenis pelayanan tertentu.

b. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf (a) perlu ditetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

2.3.3 Jenis-Jenis Sertifikat

Adapun sebelum memasuki jenis-jenis sertifikat tanah. Terdapat pembuktian alat hukum yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat tanah,

berorientasi pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, berikut jenis-jenis alat pembuktian tanah yang sah didepan hukum, diantaranya :

1. Sertifikat Hak Milik merupakan bagian dari system pendaftaran tanah yang mana kepemilikan ha katas tanah tersebut sepenuhnhya dipegang oleh pemilik sertifikat. Keberadaan sertifikat hak milik dinilai menjadi alat pembuktian atau kepastian hukum yang kuat bagi kepemilikan tanah tersebut. Adanya sertifikat hak milik juga menjadikan orang lain tidak bisa semena-mena atas tanah tersebut.
2. Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS) merupakan kepemilikan satu pihak atas rumah susun atau rumah vertikal yang mana bangunan tersebut berdiri diatas tanah dengan kepemilikan bersama.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah sertifikat yang terdiri atas hak untuk mendirikan dan mempunyai sebuah bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan memiliki durasi masa berlaku paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang kembali masa berlakunya dengan durasi waktu paling lama 20 tahun. Adapun Sertifikat Hak Guna Bangunan juga terdiri dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Tanah Negara, Sertifikat Hak Guna Bangunan Tanah Hak Pengelolaan, atau Sertifikat Hak Guna Bangunan Tanah Hak Milik.
4. Acte Van Eigendom merupakan sertifikat kepemilikan tanah yang diberlakukan sebelum adanya penerbitan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Saat ini, Acte Van Eigendom harus dikonversikan menjadi Sertifikat Hak Milik selambat- lambatnya 20 tahun semenjak diundangkannya Undang-Undang pokok agrarian.
5. Girik atau petok merupakan sertifikat tanah yang mana juga berfungsi sebagai penunjukan penguasaan atas lahan dan keperluan perpajakan dan Girik sendiri bukan termasuk bagian dari administrasi atau pencatatan tanah desa. Adapun Girik dan petok terdiri dari nomor, luas tanah, dan pemilik hak.
6. Akta Jual Beli termasuk bagian alat pembuktian hukum yang sah walaupun bukan termasuk ranah sertifikat. Kekuatan Akta Jual Beli didasarkan adanya bukti pengalihan hak atas tanah (akibat dari jual beli). AJB dapat terjadi dalam berbagai bentuk kepemilikan tanah bagi pembuatnya (pacta sunt servanda),

baik Hak Milik, Hak Guna Bangunan, maupun Girik.

Adapun macam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diturunkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaaran Tanah, diantaranya :

a. Sertifikat Hak Milik
b. Sertifikat Hak Guna Usaha
c. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara
d. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan
e. Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Negara
f. Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan
g. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan
h. Sertifikat Tanah Wakaf.

2.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

2.4.1 Pengertian Hak Milik

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan eigendom atas tanah menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang (paling luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Pokok.[40]

Pengertian Hak Milik terdapat pada Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa :

“Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6”

[40] Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2007, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, hlm 30.

Menurut Satjipto Raharjo pemilikan mempunyai sosok hukum yang lebih jelas dan pasti dibanding dengan penguasaan. Pemilikan menunjukkan hubungan antara seseorang dengan obyek yang menjadi sasaran pemilik. Namun berbeda dengan penguasaan yang lebih bersifat faktual maka pemilikan terdiri dari suatu kompleks hak-hak, yang kesemuanya dapat digolongkan ke dalam ius in rem, karena pemilikan berlaku terhadap semuo orang. Hal ini berbeda dengan ius personaan yang hanya berlaku terhadap orang-orang tertentu.[41]

Hak Milik merupakan satu-satu hak atas tanah yang bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh. Oleh karena sifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang melekat padanya. Tentunya Hak Milik akan berbeda dengan hak-hak atas tanah lainnya.[42] Menurut Boedi Harsono, yang dikutip Adrian Sutedi kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakan Hak Milik dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dipunyai orang, hanya hak miliklah yang "terkuat dan terpenuh". Selain itu, sifat khas dari Hak Milik adalah hak yang "turun-menurun".

Hak Milik disebut sebagai hak terkuat dan terpenuh yang berarti Hak Milik tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Sedangkan, Hak Milik disebut sebagai hak turun menurun yang berarti Hak Milik tersebut dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah.

Hak Milik mempunyai ciri-ciri tersendiri seperti yang disebutkan Eddy Ruchiyat[43] sebagai berikut :

1. Hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh.
2. Hak atas tanah yang turun-temurun dan dapat beralih dan dialihkan.
3. Hak milik dapat dibebani dengan hak-hak lainnya seperti Hak Gadai, Hak Sewa, Hak Menumpang, dan

---

[41] Satjipto Raharjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 65,.

[42] Adrian Sutedi, 2007, *"Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya"*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 60.

[43] Eddy Ruchiyat, 2006, *"Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi"*, Bandung, hlm 52-53.

4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik, serta dapat diwakafkan.

2.4.2 Peralihan dalam Hak Milik

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 20 ayat 1 UUPA). Menurut Pasal 26 ayat 1 UUPA, peralihan Hak Milik dapat dilakukan dengan :

1. Jual Beli
2. Penukaran
3. Penghibahan
4. Pemberian dengan wasiat
5. Pemberian menurut adat
6. Perbuatan-Perbuatan lain

Yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik. Mengenai peralihan Hak Milik ini pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah sekarang ini diatur dengan Peraturan Pemerintah Pasal 63 ayat (3) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Apabila Peralihan Hak Milik dengan cara-cara tersebut di atas secara langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seseorang Warga Negara Indonesia yang mempunyai kewarganegaraan rangkap, atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, maka hal tersebut batal demi hukum dan tanahnya jatuh pada Negara (atau menjadi tanah Negara), tetapi hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali (Pasal 26 ayat 2 UUPA). Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah, yaitu:

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah, maka Hak Milik atas tanah secara yuridis berpindah

kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inberg), lelang. Mengalihkan hak atas tanah menurut hukum adat, harus dengan dukungan (medewerking) kepala suku/masyarakat hukum/desa agar perbuatan itu terang dan sahnya (rechtsgeldigheid) ditanggung kepala tersebut. Kecuali itu, kepala suku/masyarakat hukum/desa harus menjamin agar hak-hak ahli waris, para tetangga (buren recht), tidak dilanggar, apabila tanah hak milik tersebut akan dijual lepas, dijual oyodan/tahunan atau dijual akad/sende, gadai. Apabila akan diadakan perbuatan hukum seperti tersebut tadi, maka :

1. Harus ada persetujuan dari ahli waris, apabila hubungan ahli waris masih kuat. Mungkin mereka yang akan “membeli” tanah itu untuk seterusnya, untuk satu musim, atau untuk suatu waktu tertentu (gadai).
2. Hak tetangga (burenrecht) dan hak sesama anggota suku/masyarakat hukum/desa (naastings recht) harus diperhatikan juga. Apabila akan diadakan perbuatan hukum tersebut di atas maka kecuali para ahli waris, para tetangga yang tanahnya berbatasan harus diberi prioritas untuk membeli tanah yang akan dijual itu. Dan bila calon pembeli itu bukan anggota suku/masyarakat hukum/desa, maka anggota suku/masyarakat hukum/desa lebih dahulu harus diberi kesempatan untuk membeli tanah yang akan dijual itu.
3. Apabila ahli waris, tetangga maupun sesama anggota suku tidak ada yang mau membeli tanah tersebut, baru ada kemungkinan bagi anggota bukan anggota suku/masyarakat hukum/desa untuk membeli tanah tersebut. Untuk ini diperlukan keputusan desa dan atas dasar itu, oleh kepala suku/masyarakat hukum/desa yang bertindak keluar mewakili suku/masyarakat hukum/desa, di

berikan izin. Bukan anggota yang diperkenankan membeli tanah itu harus membayar sewa bumi (retribusi) secara tetap, kecuali apabila ia lambat laun diterima sebagai anggota. Pada saat transaksi diadakan, bukan anggota harus memberi sejumlah kecil uang sebagai uang pengukuhan transaksi. Apabila transaksi-transaksi tersebut di atas tidak dilakukan dengan dukungan (medewerking) kepala suku/masyarakat hukum/desa, maka perbuatan itu dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku terhadap pihak ketiga.

2.4.3 Ketentuan-Ketentuan dalam Hak Milik

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA dan pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap. Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah yang bersifat sementara. Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat pemerasan, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.[44]

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut ‘Hak’. Makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah “property right”. Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya.

Hak Milik adalah hak yang sangat asasi dan merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 ayat (4) mengatur bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik dan hak tersebut tidak boleh diambil

[44] Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA.

alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Sementara itu, Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional mengatur bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.[45] Dalam pasal 4 ayat (1) selanjutnya dijelaskan bahwa :

"Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum".

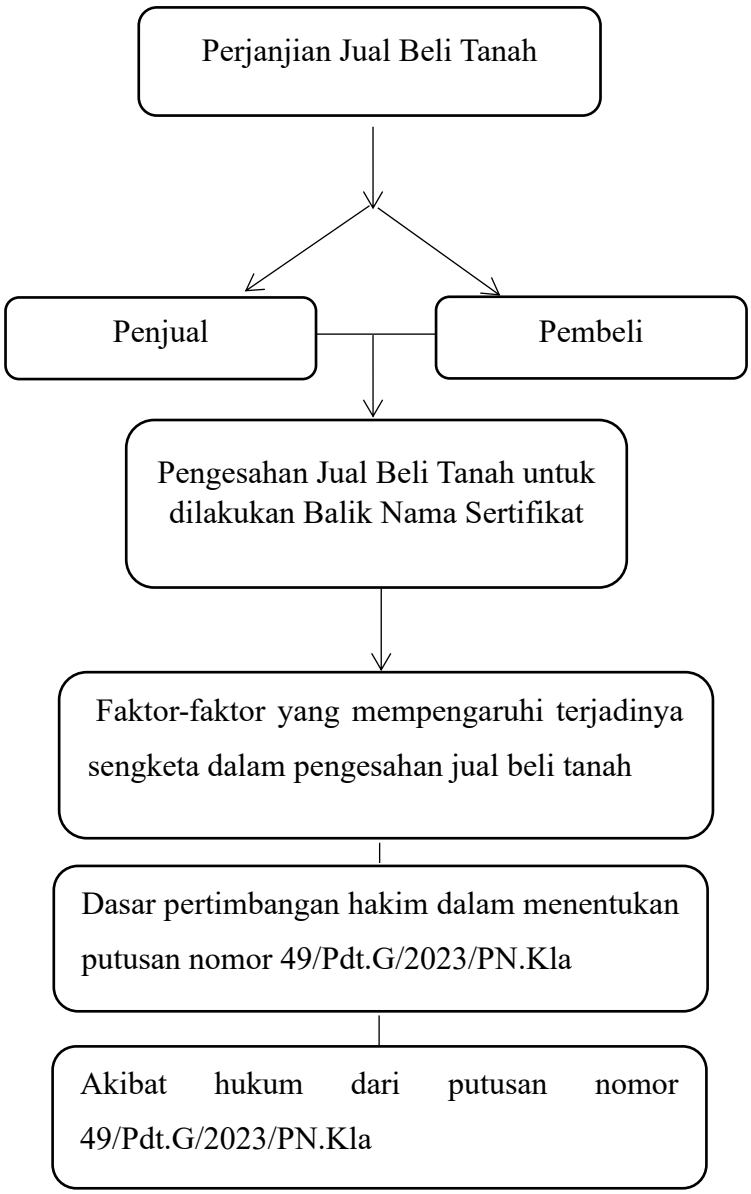
Berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai ata tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.[46]

[45] Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, hlm 24.

[46] Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm 52.

2.5 Kerangka Pikir



Keterangan :

Dalam penulisan ini membahas tentang Jual Beli Tanah untuk Melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik, penulisan ini juga berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jual beli lahir ketika konsumen setuju untuk melakukan Pengikatan Jual Beli. Kemudian hubungan antara pelaku selaku penjual dan pembeli ini menimbulkan peristiwa hukum di antara keduanya yang menimbulkan hak dan kewajiban. Oleh karena itu dalam penulisan ini ingin mengetahui latarbelakang terjadinya Pengesahan Jual Beli Untuk Melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik.

III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakam kegiatan yang dipakai untuk mencapai tujuan, dengan menggunakan metode maka akan menemukan jalan yang baik untuk memecahkan suatu masalah. Setelah masalah diketahui maka perlu diadakan pendekatan masalah dan langkah selanjutnya adalah menentukan metode yang akan diterapkan, dalam hal ini mencakup teknik mencari, mengumpulkan dan menelaah, serta mengolah data tersebut. Metode penelitian hukum adalah ilmu cara melakukan penelitian hukum secara sistematis".[47]

Penelitian merupakan aktifitas ilmiah yang sistematis, terarah dan bertujuan. Maka, data atau informasi yang dikumpulkan dalam penelitian harus relevan dengan persoalan yang dihadapi. Artinya, data tersebut berkaitan, mengena dan tepat.[48] Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan.[49]

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah jenis penelitian normatif (normative legal research). Penelitian normatif ialah penelitian yang mengkaji mengenai hukum secara tertulis dimulai dari aspek secara teori, filosofi, sejarah, perbandingan struktur dan komposisi, materi dan lingkup, penjelasan secara umum pasal demi pasal yang tertulis serta kekuatan secara mengikat dalam undang undang dan implementasinya di dalam kehidupan. Penelitian ini akan mengkaji mengenai

---

[47] Abdulkadir Muhammad, 2008,*Hukum dan Penelitian Hukum*,Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 57.

[48] Kartini Kartono dan Marzuki, *Metodologi Riset* ,Yogyakarta: UII Press, hlm 55.

[49] Suharsimi Arikunto,2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* ,Jakarta, Rineka Cipta, hlm 126.

penyelesaian sengketa dalam proses jual beli tanah untuk dilakukan balik nama sertifikat hak milik.

3.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum deskriptif. Penelitian hukum deskriptif memiliki sifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran yang lengkap mengenai keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada waktu tertentu atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi secara lengkap yang berkaitan mengenai proses jual beli tanah untuk dilakukan balik nama sertifikat hak milik.

3.3 Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan normatif (applied law approach), yaitu suatu pendekatan penelitian yang dilakukan melalui studi kepustakaan dengan cara mempelajari buku-buku kepustakaan, bahan-bahan bacaan literatur, peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan yang menunjang dan berhubungan dengan penelaahan hukum terhadap kaidah yang dianggap sesuai dengan penelitian hukum tertulis. Pendekatan dilakukan dengan melihat penerapan hukum normatif dalam proses jual beli tanah untuk dilakukan balik nama sertifikat hak milik.

3.4 Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam peneitian skripsi ini adalah data sekunder yaitu data yang bersumber dari peraturan hukum, dokumen dan literatur terkait dengan penelitian ini. Data sekunder tersebut terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan “bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif dan memiliki otoritas”. Bahan hukum primer meliputi “peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum”. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari:

a. “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”;

b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah "bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, data yang diambil dari internet, kamus". Publikasi ini meliputi literatur-literatur ilmiah, serta buku-buku untuk mempelajari dari isi pokok permasalahan yang dibahas.[50]

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan non hukum primer maupun non hukum sekunder akan digunakan oleh penulis dalam menunjang penelitian skripsi. Sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai perjanjian, buku pedoman penulisan karya ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari internet dan sumber non hukum lain ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dalam topik penelitian.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data dilakukan dengan :

1. Studi Pustaka (library search), yaitu pengumpulan data dengan melakukan serangkaian kegiatan membaca, menelaah dan mengutip dari bahan kepustakaan serta melakukan pengkajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok bahasan.
2. Studi Dokumen, yaitu studi yang dikenal dengan cara membaca, menelaah, dan mengkaji dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.6 Metode Pengolahan Data

Setelah data terkumpul maka tahap selanjutnya dilakukan pengolahan data, dengan prosedur sebagai berikut:[51]

1. Seleksi Data

---

[50] Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm 115.

[51] Abdulkadir Muhammad, 2021, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

Data yang terkumpul kemudian diperiksa untuk mengetahui kelengkapan data selanjutnya data dipilih sesuai permasalahan yang diteliti.

2. Klasifikasi Data

   Penempatan data menurut kelompok-kelompok yang telah ditetapkan dalam rangka memperoleh data yang benar-benar diperlukan dan akurat untuk kepentingan penelitian.

3. Penyusunan Data

   Penempatan data yang saling berhubungan dan merupakan satu kesatuan yang bulat dan terpadu pada subpokok bahasan sesuai sistematika yang ditetapkan untuk mempermudah interpretasi data.

3.7 Analisis Data

Setelah Bahan hukum (data) hasil pengolahan tersebut di analisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat-kalimat yang tersusun secara teratur, runtun, logis, tidak tumpeng tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretensi data dan pemahaman hasil analisis. Data dalam penelitian ini akan diuraikan dan disusun secara sistematis sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan secara induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang diteliti.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Sengketa tanah dalam proses pengesahan jual beli tanah dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti masalah legalitas sertifikat, ketidakpatuhan terhadap prosedur administratif, penyalahgunaan dokumen, tanah yang terikat sengketa, kurangnya verifikasi atas status tanah, sengketa warisan, dan klaim pihak ketiga. Faktor-faktor ini dapat menimbulkan ketidakjelasan kepemilikan dan memicu konflik hukum.
2. Putusan nomor 49/Pdt.G/2023/PN Kla mencerminkan pertimbangan hakim yang komprehensif, yang dibagi menjadi tiga aspek: yuridis, filosofis, dan sosiologis. Dalam pertimbangan yuridis, Hakim mengabulkan gugatan penggugat secara keseluruhan, menyatakan bahwa surat jual beli tanah dan kepemilikan tanah seluas 3.445 m^2 adalah sah dan berkekuatan hukum. Hakim juga memberikan hak kepada penggugat untuk melakukan peralihan hak sertifikat tanah, serta menghukum tergugat untuk tunduk pada putusan ini. Dalam pertimbangan filosofis, hakim merujuk pada kaidah hukum yang menegaskan bahwa sahnya jual beli tanah tidak selalu memerlukan akta notaris, melainkan dapat dilakukan dengan cara yang memenuhi syarat hukum yang berlaku. Dan dalam pertimbanngan sosiologis Hakim menekankan pentingnya itikad baik dalam perjanjian jual beli dan perlunya kehati-hatian dalam transaksi tanah, serta memastikan bahwa semua pihak yang terlibat memahami dan mematuhi ketentuan hukum yang ada.

3. Putusan ini memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi penggugat, Heni Insiah, dan memungkinkan pengalihan hak sertifikat tanah. Tergugat diwajibkan untuk mematuhi putusan, dan jika tidak, penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi. Putusan ini diharapkan dapat memberikan rasa keadilan bagi penggugat dan Masyarakat, serta mendorong kepatuhan terhadap hukum dalam transaksi jual beli tanah. Penggugat dinyatakan bersedia membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, menunjukkan tanggung jawabnya dalam proses hukum.

5.2 Saran

1. Perlu dilakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang aturan penyelesaian sengketa jual beli tanah menurut hukum nasional yakni hukum pertanahan di Indonesia.
2. Proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah secara litigasi yang diatur dalam Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 perlu ditindak lanjuti dengan peraturan daerah bahkan peraturan desa untuk mempermudah masyarakat pedesaan dalam menyelesaikan sengketa tanah.
3. Sebaiknya masyarakat yang sebagai pihak pembeli setelah melakukan transaksi jual beli dan penyerahan sertifikat, segera melakukan proses balik nama sertifikat sebelum pihak penjual tidak diketahui lagi alamatnya, sehingga mendapatkan kepastian hukum yang tetap dan dapat melakukan perbuatan hukum lainnya seperti jual beli. Dan untuk pihak penjual tanah diharapkan untuk selalu mengedepankan tanggung jawab dalam melakukan transaksi jual beli. Disaat pihak pembeli telah melakukan kewajibannya yaitu menyelesaikan pembayaran, pihak penjual tidak boleh meninggalkan kewajibannya yaitu menyerahkan sertifikat dan balik nama sertifikat kepada pihak pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Arba. (2016). *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.

Arikunto, Suharsimi. (2002). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.

Arto, Mukti. (2004). *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

Hadimulyo. (1997). "*Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*", Jakarta, ELSAM.

Harapah, M. Yahya. (1996). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung.

Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

----------., (2005). *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Jakarta, Djambatan.

----------., (2010). *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.

----------., (2013). *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta.

Herlien, Budiono. (2011). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti..

Marzuki, Peter Mahmud. (2010). *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

Mertokusumo, Sudikno. (2010). *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka

Muhammad, Abdulkadir. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT Citra

Aditya Bakti.

----------., (2021). *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.

Mulyadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. (2003). *Jual Beli*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.

----------., (2007). *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana.

Murad, Rusmadi. (1999). "*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*", Bandung: Alumni.

Panjaitan, Budi Sastra. (2020). "*Pembentukan Pengadilan Pertanahan Sebagai Solusi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*", Bina Hukum Lingkungan 4 No. 2.

Perangin, Effendi. (1994). *Suatu Telah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.

Raharjo, Satjipto. (2014). *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Rubaie, Achmad. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia Publishing.

Ruchiyat, Eddy. (2006). "*Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi*", Bandung.

Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

Sarjita. (2005). *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta, Tugujogja Pustaka.

Sembiring, Jimmy Joses. (2010). *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Visi Media.

Sumardjono, Maria S.W. (2008). "*Tanah dalam Persspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya*", Jakarta, Kompas.

Sumarto. (2012). "*Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertahanan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI*".

Susila, IGN. G. (2014). *Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda*, Malang, Universitas Brawijaya Press.

Sutedi, Adrian. (2017). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika.

----------., (2012). *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.

----------., (2014). *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta Timur, Sinar Grafika.

Syarief, Elza. (2012). "*Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*", Jakarta, Kepustakaan Populer Gramedia.

Wibawanti, Erna Sri dan R. Murjiyanto. (2013). *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta, Liberty.

B. Jurnal

Azam, Syaiful. 2003. "*Eksistensi Hukum Tanah dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria*", Makalah Fakultas Hukum USU_Digitized by USU Digital Library.

Budiman, Elfachri. 2005. "*Peradilan Agraria (Solusi Alternatif Penuntasan Sengketa Agraria)*", Jurnal Hukum USU Vol. 01. No. 1.

----------., Bandingkan dengan Noer Fauzi Rachman, "*Rantai Penjelas Konflik-Konflik Agraria yang Kronis, Sistematik, dan Meluas di Indonesia*". Bhumi, Jurnal Ilmiah.

Jurnal Reportorium. 2015. ISSN:2355-2646, Volume II No. 2.

Listyoni, Galuh. 2015. *Akibat Penundaan Proses Balik Nama Sertifikat dalam Perjanjian Jual Beli Atas Tanah*, Jurnal Hukum, Vol. 1. No. 1. Diakses pada Tanggal 2 Oktober 2020, Pukul 14:05 WIB.

Nurhayati Fitriyani, Dwi. 2014. "*Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel)*", (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta).

Purba, Hasim. 2010. "*Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan*", Jurnal Law Review, V. X No. 2. UPH.

Santoso, Urip. 2012. *Jual Beli Tanah Hak Milik yang Berada Bukti Petuk Pajak Bumi*, Perspektif, Volume XVii No. 2 Edisi Mei.

Sukmawati, Putu Diva. 2022. "*Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*", Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis 2, No. 2.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA.

Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Putusan Pengadilan Negeri Kalianda No. 49/Pdt.G/2023/PN.Kla.

D. Internet

(https://lagowari.wordpress.com/2011/01/03/pengertian-tentang-balik-nama-dalam-kaitannya-dengan-aktajual-beli-tanah diakses pada 10 Mei 2017.

Putri, Erza, 2020, "Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah", (Online), (http://erzaputri.blogspot.com/,diakses 1 April).