

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi manusia yang mempunyai peran yang sangat penting karena merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan. Tanah tidak hanya sekedar tempat hidup namun juga tempat berkembangnya populasi manusia. Keberadaan tanah bagi manusia sangat menjadi penting karena dengan adanya tanah maka dapat mendirikan suatu bangunan sebagai tempat tinggal. Selain menjadi tempat untuk mendirikan suatu bangunan, tanah dinilai memiliki nilai ekonomis karena tanah memiliki nilai jual yang tinggi di setiap tahunnya sesuai dengan letak objek tanah. Tanah juga digunakan sebagai jaminan yang berhubungan dengan Perbankan.<sup>1</sup>

Meningkatnya populasi pertumbuhan manusia yang tidak diimbangi dengan ketersediaan tanah dapat menjadi pemicu timbulnya sengketa hukum hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat, karena tanah yang memiliki nilai jual yang tinggi serta ketersediaan lahan tanah yang semakin sempit tersebut dapat menjadi faktor timbulnya pemikiran manusia untuk menghalalkan segala cara agar tanah yang bukan hak nya dapat menjadi hak nya .

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan Ke 3, PT.Cahaya Prima Sentosa, Jakarta: Sinar Grafika, 2020, hlm 2

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi.<sup>2</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 yang menyatakan “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung dalamnya di kuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>3</sup>

Sedangkan pengertian hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak nya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Inti dari defenisi tanah dan hak atas tanah tersebut bahwa seseorang yang memiliki sebidang tanah berhak untuk mempertahankan, mengelola dan menguasai serta memberikan perlindungan agar tanah tersebut tetap berada dalam penguasaanya. Jika dilihat dalam kehidupan sehari hari sering terjadi masalah masalah hukum tentang kepemilikan hak atas tanah terutama di daerah pedesaan yang pada umumnya tidak terlalu paham mengenai pentingnya perlindungan hak atas tanah tersebut.

Timbulnya masalah hukum tentang pertanahan yang dialami oleh masyarakat dapat terjadi karena adanya niat dari seseorang yang ingin memiliki hak atas tanah yang bukan miliknya baik dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan tempat objek tanah berada dengan pokok gugatan bahwa orang tersebut adalah pemilik sah dari objek tanah tersebut. Dan timbulnya masalah hukum lainnya dikarenakan kurangnya pemahaman dan kepedulian dari sebagian masyarakat terutama masyarakat yang tinggal di pedesaan terkait pentingnya perlindungan hukum atas tanah nya, alasan penulis mengatakan hal tersebut karena masyarakat terutama yang

---

<sup>2</sup> <https://kbbi.web.id/tanah> diakses pada hari Minggu.23 Mei 2021

<sup>3</sup> Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3)

tinggal di pedesaan banyak yang mengalami masalah hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Salah satu kasus pertanahan yang terjadi adalah penolakan penerbitan balik nama sertipikat tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Terjadinya penolakan penerbitan balik nama sertipikat dapat terjadi karena adanya persyaratan balik nama sertipikat tanah yang tidak terpenuhi atau karena objek tanah tersebut merupakan tanah sengketa serta alasan lain nya yang menjadi alasan pihak Badan Pertanahan Nasional menolak untuk melakukan balik nama atas sertipikat tanah tersebut.

Berdasarkan hal tersebut maka Pemerintah menyusun suatu Peraturan Peraturan yang mengatur terkait pertanahan di Indonesia dengan menerbitkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atsa Tanah Negara dan Hak Pengolahan.

Di Indonesia sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>4</sup> Mengenai kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting karena sertipikat memberikan

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Op. cit*, hlm.1

kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Penerbitan sertipikat juga dapat mencegah sengketa hukum pemilikan hak atas tanah.

Meskipun telah mendapat pengakuan dalam UUPA, Sertipikat belum menjamin kepastian hukum bagi pemilik nya karena dalam peraturan nya sendiri memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki alas hak atas tanah tersebut dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat kepala BPN/Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara atau yang menyangkut teknis Administrasi penerbitannya.<sup>5</sup>

Dalam praktik hukum adanya gugatan oleh pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah ke Pengadilan dapat terjadi karena pendaftaran tanah dalam UUPA menggunakan sistem publikasi negatif di mana Negara tidak memberikan jaminan bahwa tanah seseorang tersebut tidak akan mengalami masalah hukum, karena hal tersebut maka tidak heran jika banyak masalah hukum terutama mengenai kepemilikan hak atas tanah yang masih banyak terjadi dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu penulis tertarik untuk membuat penulisan hukum dengan judul **“TINJAUAN HUKUM PENOLAKAN PENERBITAN BALIK NAMA SERTIPIKAT OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL”**

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Op. cit*, hlm.2

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan isi dari latar belakang di atas, maka penulis merumuskan pokok permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini sebagai berikut :

1. Bagaimana dasar pengaturan hukum tentang penolakan penerbitan balik nama sertipikat?
2. Bagaimana akibat hukum jika balik nama sertipikat ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan?

## **C. Tujuan**

Adapun yang menjadi tujuan dari penulisan skripsi ini yakni :

1. Untuk mengetahui bagaimana dasar pengaturan hukum tentang penolakan penerbitan balik nama sertipikat.
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum jika balik nama sertipikat ditolak oleh kantor pertanahan.

## **D. Manfaat**

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat menjadi tambahan ilmu dan dapat menambah wawasan dan pengetahuan di bidang karya ilmiah serta diharapkan dapat melengkapi dan mengembangkan perbendaharaan ilmu hukum perdata pada umumnya hukum agraria serta dapat membantu dalam penyelesaian kasus

pertanahan terlebih terhadap tinjauan hukum terhadap penolakan penerbitan balik nama sertipikat yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional.

## 2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi praktisi, memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Dengan penulisan skripsi ini diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan penulis dalam bidang hukum sebagai bekal untuk terjun ke dalam masyarakat nantinya, manfaat penelitian ini diharapkan dapat membantu pihak-pihak yang terkait dengan masalah penolakan penerbitan balik nama sertipikat yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional.

## 3. Bagi Penulis

Skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat**

##### **1. Pengertian Sertipikat**

Sertipikat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.<sup>6</sup> Pengertian sertipikat menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 20 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.”<sup>7</sup>

##### **2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah**

Fungsi utama dan terutama dari sertipikat yaitu sebagai alat bukti pemilikan hak atas tanah yang kuat. Hal ini senada dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Karena itu, siapa pun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Orang/Badan hukum dapat membuktikan mengenai keadaan keadaan dari tanahnya

---

<sup>6</sup> <https://kbbi.web.id/sertifikat>, diakses pada Minggu 4 juni 2021

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 20

itu, misalnya luasnya, batas batasnya atau segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud.

Dan jika di kemudian hari terjadi tuntutan hukum di Pengadilan tentang hak kepemilikan atau penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertipikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya Hakim harus menerima sebagai keterangan keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya, fungsi lain dari sertipikat bisa dirasakan ketika pemegang sertipikat memerlukan sumber pembiayaan dari Bank karena sertipikat dapat dijadikan sebagai jaminan untuk pemberian fasilitas hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan (2) yang menyebutkan bahwa :<sup>8</sup>

- 1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu

---

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*, Pasal 32 ayat (1) dan (2)

tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, walaupun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif, khususnya pada ayat (2) Pasal 32 tersebut bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama seseorang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak menuntut atau mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan hak atas tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Jadi, sertipikat hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya, sehingga terciptalah sertipikat hak atas tanah.

Walaupun fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai bukti, tetapi dalam kenyataannya sertipikat bukanlah merupakan satu satunya alat bukti kepemilikan hak atas tanah, Pada dasarnya kekuatan pembuktian hak sertipikat pengganti hak atas tanah sama kedudukannya seperti halnya sertipikat asli, apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti maka secara yuridis sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya menjadi tidak berlaku demi hukum karena sudah diterbitkan sertipikat pengganti oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut didukung dengan adanya asas publisitas yang dianut oleh Indonesia sehingga apabila ada pihak lain yang merasa keberatan dengan

diterbitkannya hak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatan disertai dengan bukti yang menguatkan keterangan. Hal tersebut melindungi kepentingan hukum pemegang hak terhadap segala gangguan yang diakibatkan penyalahgunaan sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya.<sup>9</sup>

### **3. Jenis-Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah**

Bagi orang yang memiliki sebidang tanah sangatlah penting untuk segera melakukan pensertipikatan tanah miliknya tersebut agar kepemilikannya terhadap tanah terjamin dan mendapatkan perlindungan hukum dari itikad buruk pihak lain atas tanah tersebut, jika tanah tersebut telah mencapai lima tahun maka pihak lain tidak bisa menggugat atau merebut tanah tersebut. Ada beberapa jenis sertipikat tanah yang digunakan adalah:

#### **1. Sertipikat Hak Milik (SHM)**

Sertipikat hak milik (SHM) adalah jenis sertipikat dengan kepemilikan hak penuh atas lahan atau tanah oleh Pemegang sertipikat tersebut. Sertipikat hak milik merupakan alat bukti kepemilikan yang paling kuat atas lahan atau tanah yang bersangkutan karena tidak ada campur tangan atau kempemilikan oleh pihak lain.<sup>10</sup>

Status kepemilikan sertipikat ini tidak mempunyai batas waktu. Pemilik dapat menggunakan sertipikat ini sebagai bukti kuat dan sah atas kepemilikan hak atas tanah. Jika terjadi masalah, maka nama yang tercantum dalam sertipikat hak milik adalah pemilik sah berdasarkan hukum. Sertipikat hak milik juga dapat menjadi alat yang kuat untuk transaksi jual-beli maupun penjaminan kredit atau pembiayaan

---

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm.3

<sup>10</sup> Pasal 23 Undang Undang Pokok Agraria

Perbankan. Sertipikat hak milik hanya diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia (WNI).

Hak milik atas lahan dan bangunan yang dibuktikan dengan sertipikat hak milik masih dapat hilang atau dicabut karena tanahnya dimaksudkan untuk kepentingan Negara, penyerahan secara sukarela kepada Negara, diterlantarkan, atau karena tanah tersebut dimiliki oleh WNI. Dengan kata lain sifat hak milik antara lain adalah:

- a. Secara turun temurun, Hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena seorang pemilik tanah yang meninggal dunia dan beralih kepada ahli waris.
- b. Terkuat, Karena hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak hak yang lain atas tanah.
- c. Terpenuhi, Karena hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.
- d. Dapat beralih dan dialihkan.
- e. Dapat dibebani kredit dengan dibebani hak tanggungan.
- f. Jangka waktu tidak terbatas.

## 2. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Sertipikat hak guna bangunan adalah jenis sertipikat dimana pemegang sertipikat tersebut hanya dapat memanfaatkan lahan tersebut untuk mendirikan bangunan atau keperluan lain dalam jangka waktu tertentu. Sementara kepemilikan lahanya dipegang oleh Negara. Jangka waktu sertipikat hak guna bangunan memiliki batas waktu tertentu, batasnya 20 sampai 30 tahun, dan dapat di perpanjang setelah

melewati batas waktunya, Orang yang memegang sertipikat hak guna bangunan dapat mengurus perpanjangan SHGB tersebut.<sup>11</sup>

Hak guna bangunan juga dapat diartikan sebagai hak atas pemanfaatan atas tanah atau bangunan, contohnya jika mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Hak guna ini dapat diperpanjang dan dapat pula digunakan sebagai tanggungan dan dapat dialihkan Pemegang hak guna dan harus membayar kepada Negara terkait dengan hak guna yang dimilikinya. Apabila hak guna sudah di administrasikan dengan baik maka pemegang hak dapat membuktikan kepemilikan berupa sertipikat hak guna sertipikat hak satuan rumah susun (SHSRS).

Rumah susun yang dimana diatur oleh Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun, merupakan suatu lembaga kepemilikan yang baru di dalam hukum kebendaan di Indonesia<sup>12</sup>. Sertipikat hak satuan rumah susun (SHSRS) dapat dikaitkan dengan kepemilikan seseorang atas rumah vertikal atau rumah rumah susun yang dibangun di atas tanah yang dimiliki secara bersama sama. Pengaturan kepemilikan secara bersama dalam satuan rumah susun digunakan sebagai dasar kedudukan atas benda tidak bergerak dan menjadi objek kepemilikan di luar unit seperti taman dan lahan parker.

---

<sup>11</sup> Pasal 35 Undang Undang Pokok Agraria

<sup>12</sup> Undang-Undang No.16 Tahun 1985 tentang *Rumah Susun*

### 3. Sertipikat Hak Guna Usaha (HGU)

Pasal 28 ayat 1 UUPA menjelaskan hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara<sup>13</sup>. Hak ini bisa untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan, dengan luas minimal 5 hektar. Masa berlakunya antara 25-35 tahun. Hak guna usaha ini bisa dijual dan dialihkan kepada pihak lain dan hanya WNI dan Badan Hukum di Indonesia yang boleh memiliki hak guna usaha.

### 4. Sertipikat Hak Pakai

Dalam Pasal 41 Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang UUPA, hak pakai dapat diartikan “Hak menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiaanya oleh pejabat yang berwenang memberikanya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, dan segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang Undang Pokok Agraria.<sup>14</sup>

Secara umum, sertipikat hak pakai dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat baik warga Negara Indonesia (WNI) atau warga Negara Asing (WNA) yang berdomisili di Indonesia. Pemberian sertipikat hak pakai sendiri tergantung kepada keputusan pemilik properti jika bangunan atau lahan tersebut milik Negara maka pemberian sertipikat akan menunggu keputusan Menteri. Apabila tanah atau bangunan tersebut milik perorangan maka keputusan pemberian hak pakai tersebut sepenuhnya hak prerogatif pemilik properti.

---

<sup>13</sup> Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

<sup>14</sup> Pasal 41 Undang - Undang Pokok Agraria

## **B. Tinjauan Hukum Pendaftaran Sertipikat Tanah**

### **1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang dimana pasal tersebut menentukan bahwa Pemerintah berkewajiban untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster* di seluruh wilayah Indonesia yang diatur pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah. Untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (1) UUPA maka oleh Pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) yang meliputi :<sup>15</sup>

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak hak atas tanah dan peralihan hak hak tersebut.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.

Dengan demikian maka pendaftaran tanah ini akan menghasilkan peta peta pendaftaran, surat surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah), keterangan dari subyek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan), status daripada haknya, serta beban beban apa yang berada diatas tanah hak tersebut dan yang terakhir menghasilkan sertipikat.

---

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kesatu, PT.Adhitya Andrebina Agung, Jakarta, Kencana, 2010, hlm.2

## 2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Defenisi pendaftaran tanah ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yakni:

“Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak hak tertentu yang membebaninya”<sup>16</sup>

Defenisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 yang lainnya meliputi : pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti baik sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut A P, Parlindungan pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa belanda kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain lain atas hak), terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau kapita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi

---

<sup>16</sup> Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 1

(*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastrre* adalah *record* pada lahan lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.<sup>17</sup>

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. Unsur unsur yang terdapat dalam pendaftaran tanah antara lain :

- a. Pendaftaran tanah merupakan suatu proses administrasi yang merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah.
- b. Pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus dan teratur, yang berarti bahwa pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sekali dimulai tidak akan ada akhirnya dan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.
- c. Salah satu rangkaian kegiatan dalam pendaftaran tanah yaitu pengumpulan data tanah yang berupa data fisik dan data yuridis. Data yuridis berdasarakan Pasal 1 angka 6 PP 24/1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dari satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data Yuridis berdasarakan Pasal 1 angka 7 PP 24/1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban beban lain yang membebaninya.

---

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Op.cit*, Hlm.12

d. Akibat adanya pendaftaran tanah akan diterbitkan dokumen bukti hak yang disebut dengan sertipikat.

#### 1. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Soedikno Martokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal

2 (dua) macam asas antara lain :<sup>18</sup>

##### 1) Asas Specialiteit

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan atas dasar Peraturan Perundang Undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas tanah.

##### 2) Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan kabupaten/kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

---

<sup>18</sup> Urip Santoso, *Op.cit*, hlm.16

Dalam Pasal (2) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :<sup>19</sup>

a. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar semua ketentuan ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak pihak yang berkepentingan terutama pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan ekonomi golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang bersangkutan.

d. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan,

---

<sup>19</sup> Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*, Pasal 2

sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan

e. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

### **3. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 adalah : untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 19 UUPA. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi <sup>20</sup>:

1. Kepastian suatu hak yang di daftar

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengadaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah wakaf

---

<sup>20</sup> Urip Santoso, *Op.cit*, hlm.19

## 2. Kepastian subjek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perorangan (Warga Negara Indonesia atau Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

## 3. Kepastian objek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas batas tanah, dan ukuran/luas tanah, apakah tanah berada di jalan kelurahan/desa, Kecamatan, kabupaten/kota, dan Provinsi mana. Tujuan dari Kepastian objek hak ini antara lain :

- a. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang bidang tanah dan satuan satuan rumah susun yang telah terdaftar. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah dimaksudkan untuk terciptanya suatu informasi mengenai bidang bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang bidang tanah

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup dan Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*.

#### 4. Manfaat pendaftaran tanah

Pihak pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah adalah :<sup>21</sup>

- I. Manfaat bagi pemegang hak
  - a. Memberikan rasa aman.
  - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis nya.
  - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
  - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi.
  - e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
  - f. Penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
2. Manfaat bagi Pemerintah :
  - a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan.

---

<sup>21</sup> Urip Santoso, *Op.cit*, hlm.21

- b. Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
  - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor

Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

### **C. Tinjauan Hukum Penerbitan Balik Nama Sertipikat**

#### **1. Pengertian Balik Nama Sertipikat**

Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 maka jual beli/Peralihan hak yang menyangkut tanah harus dilakukan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktek jual beli tanah dijumpai istilah balik nama, balik nama itu berkaitan dengan adanya peralihan hak untuk tanah yang telah bersertipikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya akan dilakukan proses balik nama sertipikat, Balik nama adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Pelaksanaan proses balik nama sertipikat dilakukan di Kantor Pertanahan Setempat dimana tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai maka pada sertipikat 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 sah sebagai pemilik tanah yang baru. Proses ini biasanya berlangsung kurang lebih 3-4 minggu pada Kantor Pertanahan setempat.

## **2. Dasar Pengaturan Hukum Balik Nama Sertipikat**

Dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yang menyebutkan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku”.<sup>22</sup>

Maka jual beli (Peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang (PPAT) Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam praktik jual beli tanah ini dijumpai istilah balik nama, balik nama berkaitan dengan adanya peralihan hak untuk tanah yang telah bersertipikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka selanjutnya akan dilakukan proses balik nama. Yang dimaksud dengan balik nama adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dengan mengubah status kepemilikan hak atas tanah dari pemilik sebelumnya/lama kepada pemilik yang baru dimana pihak yang lama tidak mempunyai hak lagi atas objek hak yang telah dijual. Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum,

---

<sup>22</sup> PP No.24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*, Pasal 37 ayat 1

dalam prosedur pelaksanaan Balik Nama sertipikat hak miilik atas tanah diterbitkan Peraturan Peraturan yang berlaku dalam masa pembangunan jangka panjang.

Adapun dasar hukum dari prosedur pelaksanaan balik nama sertipikat Hak Milik Atas Tanah :

- A. Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa
  - Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat<sup>23</sup>.
- B. Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) No 5 Tahun 1960<sup>24</sup>
  - a. Pasal 19 ayat (1)
    - Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
  - b. Pasal 23 ayat (1) dan (2)
    - 1. Hak Milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan ketentuan yang di maksud dalam Pasal 19.
    - 2. Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tertentu.

---

<sup>23</sup> Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)

<sup>24</sup> Undang- Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960

C. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>25</sup>

a. Pasal 1 ayat (1)

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun tentang hak-hak tertentu yang membebaninya.

b. Pasal 37 ayat (1) dan (2)

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

---

<sup>25</sup> Peraturan Pemerintah NO.24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*

c. Pasal 40 ayat (1) dan (2)

1. Selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuat berikut dokumen dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
2. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Dalam penulisan suatu karya tulis, sangatlah perlu ditegaskan mengenai batasan atau ruang lingkup penelitian. Batasan ini diambil agar penelitian lebih terarah pada sasaran dan tidak mengambang dari permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini.

Adapun ruang lingkup penelitian adalah dimaksudkan untuk membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini agar tidak mengambang. Ruang lingkup penelitian dalam penelitian hukum ini adalah bagaimana dasar pengaturan hukum penolakan penerbitan balik nama sertipikat dan apa akibat hukum penolakan penerbitan balik nama sertipikat oleh Kantor Pertanahan, dengan mempertimbangan aspek hukum perdata dan undang-undang lainnya saling berkaitan.

#### **B. Sumber Data**

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) bahan hukum yang berupa:<sup>26</sup>

1. Badan Hukum Primer (*primary law material*)

---

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2009 hlm.141

Merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari undang-undang, Peraturan perundang-undangan. Adapun bahan hukum primer penulis adalah sebagai berikut:

1. UUD 1945
2. Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria
3. Undang Undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
4. KUHPerdara
5. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Pemerintah No 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

## 2. Bahan Hukum Sekunder (*secondary law material*)

Berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Adapun bahan sekunder penulis adalah sebagai berikut:

- a. Bahan penelitian yang berasal dari literature
- b. Teori-teori ataupun pendapat dari para ahli hukum
- c. Buku-buku yang berkaitan
- d. Karya ilmiah dan internet bahan lainnya yang ada kaitannya dengan penulisan skripsi

### **C. Metode Penelitian Hukum**

Adapun penelitian ini dilakukan dengan cara studi lapangan dan studi kepustakaan yaitu:

1. Studi Kepustakaan (*library research*)

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara untuk mendapatkan data sekunder, yaitu dengan mengutip buku-buku atau literatur dan perundang-undangan yang berhubungan dengan dasar pengaturan hukum penolakan penerbitan balik nama sertipikat.

2. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan mengadakan wawancara kepada pegawai Kantor Badan Pertanahan Kota Medan yang dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

### **D. Metode Analisis Data**

Analisis bahan hukum merupakan suatu proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan. Data yang diolah dari kepustakaan kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Menguraikan data secara deskriptif kualitatif yaitu menguraikan dan menggambarkan data ke dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis sehingga memudahkan interpretasi data dan penarikan suatu kesimpulan. Selanjutnya berdasarkan hasil analisis data tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan dengan metode deduktif, yaitu suatu metode penarikan data yang didasarkan pada fakta-fakta yang bersifat umum, untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus guna menjawab permasalahan berdasarkan penelitian dan mengajukan saran.

